REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

Commission de concertation
séance du 20/10/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29236

Boulevard de la Deuxième Armée Britannique 31-33

Mettre en conformité la modification de destination partielle d'activité productive en commerce de détail (imprimerie) et la modification d'utilisation d'activité productive de service matériel (car-wash) avec parking indépendant

---

Etaient présents
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge des monuments et sites
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

~~Abstention~~

Etaient absents excusés
Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 22/09/2026 au 06/10/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

~~Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;~~

Contexte
Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte et le long d'un espace structurant ;
Considérant que 4 permis d'urbanisme ont été sollicités pour cette parcelle, à savoir :
- PU17750 pour la construction d'un garage avec habitation a été délivré le 28/10/1960 ;
- PU19891 pour la transformation d'un immeuble et l'agrandissement d'un appartement a été délivré le 19/03/1974 ; qu'il n'a pas été mis en œuvre ;
- PU22156 pour la transformation du show-room existant avec changement de façade a été délivré le 06/01/1998 ;
- PU25552 pour modifier les 30 emplacements de parking en 24 boxes garages, installer au sous-sol un local destiné à la production de services matériels, changer l'affectation du commerce du rez-de-chaussée en 7 locaux destinés à la production de services matériels et augmenter le nombre de logements de 1 à 7 avec réalisation de nouveaux volumes a été délivré par le Fonctionnaire délégué (suite à une saisine) le 08/05/2014 ; qu'il a été prorogé le 02/03/2016 ; qu'il n'a pas été mis en œuvre et est à ce jour périmé ;

Considérant que la situation légale au regard des derniers renseignements urbanistiques est un immeuble mixte avec 1 activité productive (atelier-showroom d'une concession automobile) comprenant 19 emplacements de parking couverts au rez-de-chaussée et 31 emplacements de parking couverts au sous-sol et 2 logements au 1er étage ;

Objet de la demande
Considérant que la demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification de destination partielle d'activité productive en commerce de détail (imprimerie) et la modification d'utilisation d'activité productive en activité de production de service matériel (car-wash) avec parking indépendant ;
Considérant que ces modifications ne sont pas visibles dans le formulaire de demande que celui-ci mentionne notamment un commerce de gros ; qu'il y a lieu de corriger le formulaire de demande de permis ;

Instruction
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (Commission de Concertation et enquête publique) en ce qu'elle prévoit un commerce de plus de 200m² en zone mixte, en application de la prescription particulière 3.3 du PRAS ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

Motivation
Considérant que le demandeur mentionne dans sa note explicative que les logements aux étages situés hors demande, sont conservés en l'état ;
Considérant que le projet vise à mettre en conformité la réorganisation des affectations du rez-de-chaussée et du sous-sol sans modification du volume ni de l'aspect extérieur du bâtiment ; que l'espace initial comportait un atelier-showroom avec de nombreux emplacements de parking ; qu'il est projeté de mettre en conformité une activité productive de services matériels de type car-wash ; que cette activité s'inscrit dans la continuité de l'affectation existante du bien et permet le maintien d'une fonction économique active ; qu'une part significative d'activité productive est maintenue ; que l'intervention répond aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que les emplacements de parking bénéficient d'un accès distinct en situation de droit ;

Considérant que le commerce de détail projeté (imprimerie) présente une superficie légèrement supérieure à 200 m² (moins de 15m²) ; que cette augmentation de superficie est minime ; que le commerce n'est pas de nature à modifier l'équilibre entre les différentes affectations exercées dans l'immeuble ou à porter atteinte à la fonction résidentielle de la zone mixte ; que moyennant mesures particulières de publicité, la superficie du commerce peut être portée à 1000 m² ; que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité et n'ont suscité aucune réaction aux termes de l'enquête publique ; qu'en outre, le commerce prend place dans un immeuble déjà affecté à des activités économiques et participe à la diversification de celles-ci ;
Considérant dès lors que le projet répond aux objectifs de la prescription 3.3 du PRAS ;

Considérant que les modifications de façade autorisées par le permis d'urbanisme PU22156 n'ont pas été mises en œuvre ; que la façade a conservé son état d'origine ; que celle-ci présente un recul et des ouvertures caractéristiques des rez-de-chaussée commerciaux ; que l'affectation commerciale projetée s'y intègre de manière cohérente et peut dès lors être acceptée ;
Considérant cependant qu'il apparaît à l'analyse détaillée de la demande que les châssis et portes d'entrée et de garage ont été modifiés ; que les modifications de la façade avant ne constituent pas un enjeu patrimonial spécifique pour le bien considéré ; qu'au regard du retrait important des menuiseries par rapport à l'alignement, leur modification est discrète et s'intègre à

l’architecture de la façade avant ; qu’il y a cependant lieu d’intégrer formellement cette modification à la demande en adaptant son objet et en complétant les plans de réalisation de la façade avant ;

Considérant que le nombre d’emplacements de parking projeté au sous-sol est diminué de 8 emplacements, passant de 28 à 20 ; que cependant, cette donnée n’apparaît pas dans les plans de réalisation ; que des emplacements sont probablement prévus au rez-de-chaussée également dans le cadre des activités du car-wash ; qu’il convient de clarifier ce point ou de corriger les plans de réalisation en adaptant les documents qui en découlent (formulaire de demande Annexe I, note explicative,…) ;

Considérant que les demandeurs ont introduit un permis d’environnement pour l’exploitation du car-wash ; que celui-ci a été déclaré complet et est en cours d’instruction ;

Considérant que tout placement d’enseigne parallèle ou perpendiculaire à la façade avant en zone générale doit respecter le Règlement Régional d’Urbanisme, Titre VI, Articles 36 (§1, 3°) et Article 37 (§3), sans quoi elles devront faire l’objet d’une demande de permis d’urbanisme à durée limitée ;

Considérant que les plans de réalisation manquent de clarté et sont peu qualitatifs ; qu’il convient de compléter les affectations projetées en plan et de fournir la façade avant et une coupe longitudinale (situation projetée) ;

Considérant qu'au regard des éléments énoncés ci-avant, le projet apparaît de bon aménagement des lieux.

Considérant que l’avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n’a pas encore été émis.

<u>Avis favorable sous conditions (unanime) :</u>

- Préciser, corriger et clarifier la demande en :
    - clarifiant le nombre d'emplacements de parking projeté au sous-sol et au rez-de-chaussée ou en corrigeant les plans de réalisation en adaptant les documents qui en découlent (formulaire de demande Annexe I, note explicative,…) ;
    - pour les modifications en façade à rue, intégrant la modification des châssis et de la porte de garage à la demande en adaptant l'objet de la demande ;
    - corrigeant le cadre relatif aux affectations du formulaire de demande (Annexe I) ;
    - complétant les plans de réalisation des affectations projetées et en fournissant la façade avant et une coupe longitudinale à l'échelle 1/50 (situation projetée) ;
- Obtenir un avis favorable du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) et s'y conformer ;

<u>Pour mémoire</u> :

Tout placement d'enseigne parallèle ou perpendiculaire à la façade avant en zone générale doit respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VI ou devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée préalable ;

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées a être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.