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 29298

Chaussée de Neerstalle 184 - 196 Rue Auguste Lumière 18 - 24

Modifier le permis (ref : 07/PFD/1794071) délivré le 4 juillet 2023 :
- Adaptations techniques apportées en phase de soumission,
- Modification de la structure du grand commerce
- Suppression de la cuve de la piscine d'apprentissage pour l'implantation d'un commerce en lieu et place

---

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 : 1 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 ;

Attendu que le bien se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant au Plan régional d'affectation du sol (PRAS), tel qu'approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 ;
Attendu que la demande porte sur la modification du permis d'urbanisme délivré le 04/07/2023 (réf. 07/PFD/1794071) ; que ce permis porte sur la démolition des bâtiments existants sis chaussée de Neerstalle 184 / rue Auguste Lumière 18-24 et la construction de 49 logements, 10 maisons unifamiliales, une piscine accessible au public, une surface commerciale et un niveau de sous-sol de 39 emplacements de stationnement ;
Considérant que le bâtiment dénommé « Neerstalle » se développe le long de la chaussée de Neerstalle ; que le bâtiment dénommé « Lumière » (comportant 5 maisons unifamiliales à front de rue) se développe le long de la rue Auguste Lumière ; que le bâtiment en intérieur d'îlot comporte 5 maisons unifamiliales ;
Considérant que les modifications sollicitées portent sur :
- la suppression de la piscine d'apprentissage et la modification des structures portantes au droit du local commercial ;
- la réaffectation des locaux techniques de la piscine au sous-sol en zone de stockage pour le commerce ;
- la modification du nombre et de la répartition des panneaux photovoltaïques en toiture ;
- la modification de l'emprise et du gabarit du bardage acoustique autour des pompes à chaleur en toiture, suite à un changement de modèle de PAC ;
- le réajustement des aménagements intérieurs le long des mitoyens, suite au relevé géomètre réalisé après démolition des bâtiments existants ;
- l'ajout de 2 locaux techniques au sous-sol, la réduction du local sprinklage et la suppression de la citerne sprinklage sous la rampe ;
- le remplacement des murs en blocs béton des maisons unifamiliales par des murs en silico-calcaire ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :
- l'avis favorable sous conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 16/07/2026 (réf. PU/1980.0723/11/CP) ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
  - MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU : dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
    - RRU, Titre 1, article 6 : toiture (éléments techniques) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/09/2026 au 06/10/2026, laquelle a suscité une réclamation ;
Considérant que la réclamation introduite conteste la priorité accordée au commerce au détriment des activités récréatives et du bien-être des enfants et sollicite des précisions quant aux raisons de la suppression de la piscine d'apprentissage du projet ;

Situation du site et description du projet :

Considérant que le projet fait l'objet d'une demande de permis modificatif conformément à l'article 102/1 du CoBAT ; que les travaux concernés ne sont pas encore réalisés et que les modifications ne portent que sur des droits issus du permis qui n'ont pas été mis en œuvre ;
Considérant que l'opérateur pressenti pour la piscine d'apprentissage s'est retiré du projet et qu'aucun autre opérateur n'a pu être trouvé ; que la cuve, ses fondations et la citerne tampon sont dès lors supprimées ; que l'espace conserve son affectation en commerce ; que la façade vitrée est redivisée afin de permettre l'accueil de deux commerces disposant chacun de leur propre entrée ;
Considérant que cette suppression permet de réduire les semelles de fondation et le rempiètement sur la fondation voisine ; qu'elle réduit les déblais à évacuer d'au moins 400 m³ ;
Considérant que les anciens locaux techniques de la piscine au sous-sol sont réaffectés en stockage pour le commerce ; qu'un escalier et un ascenseur sont ajoutés pour permettre un accès direct depuis le commerce ;
Considérant que le nombre de panneaux photovoltaïques passe de 56 à 67, en raison d'hypothèses de calcul PEB plus défavorables qu'initialement envisagé ;
Considérant que le relevé géomètre réalisé après démolition a mis en évidence que le mur mitoyen droit (n°198/200) n'est pas d'aplomb et que le mur mitoyen arrière en intérieur d'îlot est moins haut qu'initialement supposé ; que les plans ont été ajustés en conséquence ;
Considérant que les pièces de vie concernées restent conformes au RRU, tant en superficie qu'en superficie nette éclairante ;

Considérant que, suite à un test débit-pression concluant sur le réseau de distribution, la citerne sprinklage est supprimée et le local sprinklage réduit ; que 2 locaux techniques sont ajoutés au
sous-sol ;
Considérant que les parois des maisons unifamiliales initialement prévues en blocs béton sont remplacées par des parois en silico-calcaire, avec un impact très limité sur les aménagements
intérieurs ;

Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au Plan particulier d'affectation du sol :

Considérant que le projet déroge au RRU et au PPAS en ce qui concerne :
- RRU, Titre 1, article 6 : toiture (éléments techniques) ;

Considérant que le changement de modèle de PAC a permis de réduire leur emprise en toiture, mais a nécessité de revoir la géométrie du bardage acoustique afin de respecter les normes acoustiques ; que le sommet de ce bardage passe de 18,54 m à 19,11 m, soit une rehausse de 57 cm par rapport au permis délivré ;
Considérant que ce bardage présente une emprise moins importante et plus éloignée de l'acrotère que dans la version initiale ; que la coupe en cône de vision démontre qu'il sera très peu visible depuis l'espace public ;
Considérant que ce dispositif répond à une nécessité technique de protection acoustique du voisinage ; que la note acoustique jointe (Sweco, 23/02/2026) conclut au respect de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations produits par les installations classées, pour toutes les périodes, y compris la période C, moyennant un bardage acoustique de 2 m et un caisson acoustique sur les PAC des commerces ;
Considérant dès lors que la dérogation est minime, justifiée par des contraintes techniques et sans impact significatif sur le paysage urbain ni sur le voisinage ; qu'elle peut être accordée ;

En conclusion :
Considérant que les modifications sollicitées ne remettent pas en cause les options architecturales et urbanistiques du permis initial ; que, moyennant le respect des conditions émises ci-dessous, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est conforme au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la Direction régionale de l'Urbanisme, aux conditions suivantes :

- mettre en œuvre les dispositifs acoustiques prévus dans la note acoustique (bardage acoustique autour des PAC en toiture et caisson acoustique sur les PAC des commerces) ;
- se conformer à l'avis du SIAMU du 16/07/2026 (réf. PU/1980.0723/11/CP), en ce compris les dispositifs de sécurité incendie et d'évacuation.

Pour mémoire :
Pour la première utilisation du commerce, introduire une demande de permis d'urbanisme (CoBAT 98, 5°b).
Pour les enseignes, se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VI.

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.