

Commune de Forest

Service Urbanisme-Environnement

Monsieur Alain Mugabo

Échevin

Chaussée de Bruxelles, 112

B - 1190 BRUXELLES

Bruxelles, le 16/02/2026

N/Réf. : FRT20233_754_PU
Gest. : MB/MLL
V/Réf. : PU 29048
Corr: Gorin Marguerite
NOVA : 07/PU/1997174

FOREST. Chaussée d'Alseberg, 234 / rue Marconi, 55-61
(= façade rue Marconi partiellement en zone de protection de l'immeuble de logements sociaux situé au n.32)
PERMIS D'URBANISME : rehausser l'immeuble côté Alseberg afin d'y aménager 8 logements, démolir et reconstruire un immeuble côté Marconi afin d'y aménager 12 logements, aménager des terrasses ; dans le bâtiment arrière, aménager 15 emplacements couverts pour véhicules et 76 emplacements vélos, modifier le volume de la toiture avec l'aménagement d'un potager et de coursives
Demande de la Commune du 19/01/2026

Avis de la CRMS

Monsieur l'Échevin,

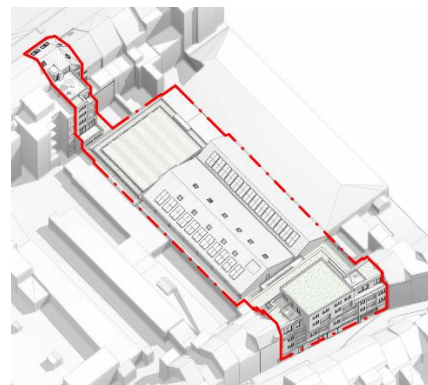
En réponse à votre courrier du 19/01/2026, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par la CRMS en sa séance du 04/02/2026, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale ©Brugis



Vue aérienne ©Google Street View, annotée par la CRMS : en rouge, le périmètre du projet et en mauve, le bien classé



Axonométrie projetée (extrait du dossier)

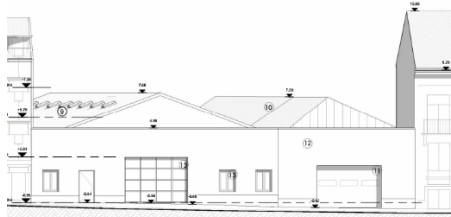
La façade à rue côté Marconi est comprise dans la zone de protection de l'immeuble de logements sociaux situé au n°32 de la rue Marconi, dont la façade avant Art nouveau et la toiture sont classées comme monument par AGRBC du 06/11/1997 (arch. L. Govaerts, 1901).

Le périmètre de la présente demande concerne un ensemble de parcelles s'étendant entre la chaussée d'Alseberg, au n°234, et la rue Marconi, aux n°s 55 à 61. Le bien sis chaussée d'Alseberg est occupé par un rez-de-chaussée commercial et un logement à l'étage. Les constructions situées rue Marconi accueillent une surface commerciale d'une superficie de 2.021 m².

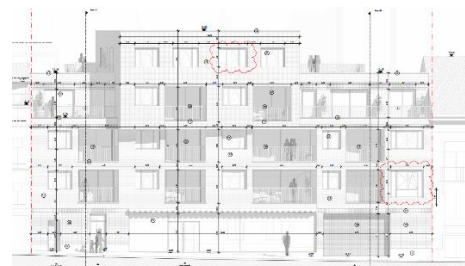
LE PROJET



Façade côté Marconi © Google Street View



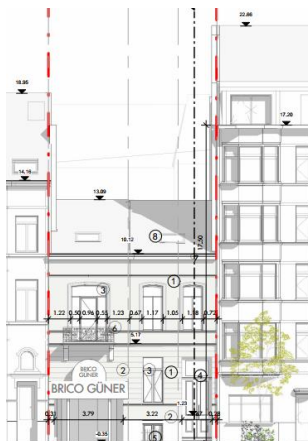
Élévation de fait côté Marconi



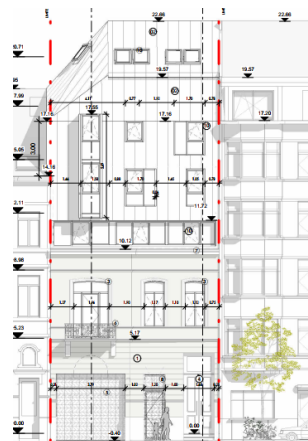
Élévation projetée côté Marconi



Façade côté Alseberg © Google Street View



Élévation de fait côté Alseberg



Élévation projetée côté d'Alseberg

(Images extraites du dossier de demande de PU)

Le projet vise la rénovation et la transformation des bâtiments afin d'y implanter un total de 20 logements (8 du côté Alseberg et 12 du côté Marconi), une vaste surface commerciale et un parking en intérieur d'îlot. Les travaux prévoient notamment :

- Côté rue Marconi : la démolition d'un entrepôt et la reconstruction d'un immeuble R+4, intégrant un volume central en saillie aux niveaux +3 et +4 ainsi qu'une devanture commerciale au rez-de-chaussée (avec marquise). La façade projetée est en briques de teinte grège, à appareillage horizontal au rez-de-chaussée et à appareillage sauvage aux étages. Le volume central en saillie est revêtu de tuiles vernissées vert-de-gris. Les châssis et menuiseries sont prévus en aluminium de teinte vert grisé, et les garde-corps en métal thermolaqué (teinte non précisée). Les toitures seraient végétalisées.
- Côté chaussée d'Alseberg : la surélévation d'une maison néoclassique de trois niveaux (partiellement en saillie) en zinc prépatiné de teinte terracotta ; la façade actuelle reçoit un nouveau cimentage de teinte grège, des nouveaux châssis en bois clair aux étages ainsi qu'une nouvelle porte de garage en aluminium thermolaqué. La travée centrale est percée d'une nouvelle entrée avec une porte en aluminium. À l'intérieur, le rez-de-chaussée commercial ainsi que les étages font l'objet d'une démolition-reconstruction. Le rez-de-chaussée est réaménagé en espace de circulation desservant les logements situés aux étages ainsi que le parking en intérieur d'îlot, tandis que les niveaux supérieurs sont aménagés en logements.
- En intérieur d'îlot : l'aménagement d'une surface commerciale de 2 021 m² et d'un parking (15 emplacements pour voitures et 76 emplacements pour vélos), accessible depuis la chaussée d'Alseberg. Une toiture végétalisée à usage de potager est prévue au-dessus de l'espace de stationnement.

AVIS DE LA CRMS



Vue vers les façades rue Marconi © Google Street View



Vue vers les façades rue Marconi depuis le bien classé situé au n°32 (rose) © Google Street View



Vue vers les façades chaussée d'Alseberg © Google Street View

Du côté de la chaussée d'Alseberg, la CRMS constate que le projet s'apparente en grande partie à une opération de façadisme, ce qui est en contradiction avec sa philosophie visant à privilégier la réutilisation maximale du bâti existant dans une perspective de développement durable¹. En outre, si elle n'est pas opposée à la réalisation d'une rehausse au-dessus de l'immeuble existant, la CRMS estime qu'une telle intervention n'est envisageable que si elle permet d'articuler et de raccorder de manière harmonieuse le numéro 232 au numéro 236 de la chaussée, ce qui n'est pas le cas dans la présente proposition, qu'elle juge inadéquate et trop massive. **La CRMS émet donc un avis défavorable sur ce volet du projet et demande de revoir l'approche générale des interventions en renforçant la cohérence architecturale et le dialogue avec le contexte patrimonial et paysager environnant (opter pour plus de simplicité dans l'expression volumétrique et le choix des matériaux, afin d'assurer une meilleure inscription du projet et une harmonie plus apaisée avec le bâti existant).**

Du côté de la rue Marconi, si le projet contribue à améliorer la situation actuelle du paysage urbain à proximité de l'édifice classé, la CRMS émet une réserve quant à la volumétrie de la construction proposée. En effet, l'excroissance saillante du quatrième niveau (R+4) constitue une anomalie dans le profil de la rue, y compris au regard des constructions récentes (notamment aux numéros 31 et 37 de la rue Marconi, en vis-à-vis du bien classé). Cette volumétrie apparaît d'autant plus problématique que la rue présente, entre les numéros 73 et 81, un alignement encore homogène de maisons anciennes de gabarit R+1+toiture, qui participe de manière significative à la lecture du tissu urbain. **Dans ce contexte, la CRMS recommande de renoncer au quatrième niveau et de limiter le projet à un gabarit R+3, en cohérence avec les constructions récentes précédemment mentionnées.** Concernant la porte de garage en aluminium donnant sur la zone logistique du magasin, la CRMS suggère d'utiliser une teinte similaire à celles de la nouvelle façade (revêtements de parement et châssis).

Enfin, sur le plan urbanistique, la Commission estime qu'il s'agit là d'une occasion manquée de contribuer à la désimperméabilisation de l'intérieur d'îlot.

Veillez agréer, Monsieur l'Échevin, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c.: milleclef@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; urbanisme@forest.brussels ; mgorin@forest.brussels

¹ Voir à ce sujet l'axe 2 du Memorandum 2024-2029 de la CRMS : https://crms.brussels/sites/default/files/2024-01/Memorandum_2024_FR.pdf