

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

Commission de concertation

séance du 07/10/2025

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

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 28760

Rue de Belgrade 48

Mettre en conformité la modification partielle de destination d'une activité productive (atelier) en logement au 1er étage

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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

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 09/09/2025 au 23/09/2025 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 ;

Situation existante

Vu l'avis du fonctionnaire délégué du 19/03/2025, faisant suite à l'avis non unanime de la commission de concertation, libellé comme suit :

Considérant que la demande vise à aménager un patio au rez-de-chaussée, aménager une terrasse au 1er étage et construire deux escaliers, un menant du sous-sol au rez-de-chaussée et l'autre menant du patio à la terrasse ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zone forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- ☐ En application de la prescription générale du Plan Région d'Affectation du Sol (PRAS) suivante :
 - 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- ☐ En application de l'article 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Titre I, article 4 : profondeur de la construction ;
 - Titre I, article 6 : hauteur de la construction ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 04/02/2025 au 18/02/2025, et qu'un voisin a introduit une réclamation exprimant son désaccord concernant les travaux prévus dans le cadre du projet, tout en sollicitant la possibilité d'être entendu lors de la Commission de concertation ;

Vu l'avis de la Commission de concertation du 04/03/2025, libellé comme suit :

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 04/02/2025 au 18/02/2025 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 ;

AVIS MAJORITAIRE de l'Administration régionale en charge de l'urbanisme, de l'Administration régionale en charge des monuments et sites et de Bruxelles Environnement :

Considérant que le dernier permis délivré en 2009 prévoyait le changement d'affectation d'un atelier en logement avec travaux, que ces travaux étaient indissociables du changement d'affectation ; que dès lors la situation de droit à prendre en compte est celle d'un atelier ;

Considérant que si un logement y est aménagé actuellement, celui-ci est en infraction, que l'autorité ne peut se laisser influencée par le poids du fait accompli ;

Considérant qu'en zone de forte mixité il est essentiel de privilégier les activités économiques et d'analyser la compatibilité des fonctions entre elles de manière à ne pas hypothéquer le maintien de ces activités économiques ;

Qu'en l'occurrence l'aménagement d'un logement en cœur d'îlot n'est pas compatible avec les activités économiques déjà présentes dans l'îlot (ateliers, lieux de culte, commerce de gros, etc.), que les nuisances générées par ces activités économiques peuvent occasionner des gênes pour du logement en intérieur d'îlot et viendrait à terme mettre à mal les activités économiques ;

Considérant que la demande est soumise à enquête publique en ce qu'elle prévoit des actes et travaux qui ont un impact en intérieur d'îlot ; que l'impact ici n'est pas acceptable et que la demande ne prévoit pas de compensation en retrouvant de la pleine terre par exemple ;

Qu'il y a lieu de maintenir un atelier ;

AVIS DEFAVORABLE MAJORITAIRE de l'Administration régionale en charge de l'urbanisme, de l'Administration régionale en charge des monuments et sites et de Bruxelles Environnement.

AVIS MINORITAIRE DE LA COMMUNE DE FOREST

Situation existante :

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que 7 permis d'urbanisme ont été octroyés pour ce bien, à savoir :

- ☐ PU1456 pour la construction d'un atelier et d'une clôture à rue a été délivré en 1899 ;
- ☐ PU4094 pour la surélévation de 2 étages a été délivré en 1907 ;
- ☐ PU12467 pour l'aménagement d'une terrasse avec une toilette a été délivré en 1934 ;
- ☐ PU14529 pour la surélévation de l'atelier a été classé sans suite ;

- ☐ PU15901 pour l'agrandissement de l'atelier a été délivré en 1952;
- ☐ PU17102 pour la transformation de l'atelier a été délivré en 1957 ;
- ☐ PU24524 pour l'installation d'un logement dans un ancien atelier en fond de parcelle a été délivré le 01/11/2009 ;

Considérant que la demande ne porte que sur la parcelle arrière ; que la situation légale de celle-ci au regard des archives communales est un logement type duplex ; Que cependant le permis PU24524 n'a été mis en œuvre que partiellement ;

Situation projetée :

Considérant que la demande vise à effectuer les travaux non mis en œuvre dans le permis PU24524, datant de 2009, à savoir :

- ☐ démolir une partie du bâtiment en fond de parcelle et y créer un patio de 13 m²,
- ☐ aménager une terrasse de 18,5 m² en toiture au niveau du 1er étage, avec garde-corps,
- ☐ construire un escalier hélicoïdal extérieur reliant le patio et la nouvelle terrasse,
- ☐ végétaliser la totalité de la toiture plate non accessible,
- ☐ déplacer l'escalier menant aux caves et l'installer dans le local vélo ;

Instruction :

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- ☐ Modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour le patio, l'escalier extérieur, la terrasse et les garde-corps au 1er étage ;
- ☐ Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4 pour l'escalier extérieur, la terrasse et les garde-corps au 1er étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation énoncée ci-avant ;

Considérant que, lors de l'enquête publique, une réaction a été enregistrée exprimant un désaccord avec les travaux, sans en préciser le motif ;

Motivation :

Considérant que la demande porte sur des travaux non mis en œuvre dans le cadre du permis précédent, lesquels avaient déjà été autorisés ; qu'en effet, compte tenu de la densité de l'îlot, la démolition d'une partie des constructions en vue de la création d'un patio permet d'améliorer les qualités perméables et de pleine terre de l'intérieur d'îlot ; que par ailleurs la végétalisation de la totalité des deux toiture non accessible améliore les qualités végétales en intérieur d'îlot ; que cependant le type de toiture végétale n'est pas précisé qu'il conviendrait de prévoir des toitures végétales intensive afin de répondre davantage aux objectifs de la prescription générale 0.6, participer à une meilleure gestion de l'eau et à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que l'aménagement d'un escalier extérieur et d'une terrasse en toiture en intérieur d'îlot apparaît peu pertinent et contraire à la prescription 0.6 ; qu'il y a lieu de prioriser les surfaces de pleine terre ; que la surface du patio n'est que de 13m², surface faible et de plus amputée d'un escalier extérieur ; qu'il y a lieu d'offrir un espace extérieur de qualité pour ce duplex de plus de 300 m² ; qu'il conviendrait dès lors d'agrandir le patio en doublant au minimum sa surface et augmentant ainsi la surface perméable de la parcelle ; que de plus l'agrandissement du patio permettrait d'améliorer la qualité du logement qui comporte des vues réduites vers l'extérieur ;

Considérant qu'une activité productive (atelier photo) est maintenue ; que le maintien d'une activité productive en zone de forte mixité est pertinente ;

Considérant que le déplacement de l'escalier d'accès aux caves est rationnel et paraît acceptable ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que le permis précédent avait été accordé à condition de « prévoir un dispositif de temporisation pour retarder l'évacuation des eaux pluviales, qui sera équipé de :

en partie basse, à vidange libre, avec un débit de fuite limité permettant une vidange complète du volume de temporisation dans un délai de 4 heures, soit une fin dont la moyenne est calculée avec la formule suivante :

- ☐ diamètre en cm² = (racine carrée Y x Z)/2
- ☐ Y = charge hydraulique (hauteur de la colonne d'eau), en mètres
- ☐ Z = projection horizontale du volume de stockage, en mètres carrés.

en partie haute, avec un trop-plein raccordé à l'égout. »

Considérant que la note relative à la gestion des eaux pluviales mentionne l'existence d'un puits alimentant les toilettes du rez-de-chaussée, sans toutefois en préciser le fonctionnement ; que ni les plans ni le formulaire de

demande ne font état d'un dispositif de temporisation ; qu'il convient dès lors de se conformer aux conditions du permis précédent en mettant à jour les plans, la note explicative relative à la gestion des eaux pluviales ainsi que le formulaire de demande en conséquence ;

AVIS MINORITAIRE de l'Administration communale Favorable sous condition :

- ☐ Prévoir pour les toitures plates, des toitures végétales intensives ;
- ☐ Le patio doit être de pleine terre et végétalisé ;
- ☐ Supprimer la terrasse en toiture, l'escalier extérieur et agrandir le patio d'au minimum 15m² ;

respecter la condition du précédent permis :

- ☐ en partie basse, à vidange libre, avec un débit de fuite limité permettant une vidange complète du volume de temporisation dans un délai de 4 heures, soit une fin dont la moyenne est calculée avec la formule suivante :

diamètre en cm² = (racine carrée Y x Z)/2

Y = charge hydraulique (hauteur de la colonne d'eau), en mètres

Z = projection horizontale du volume de stockage, en mètres carrés.

en partie haute, avec un trop-plein raccordé à l'égout. »

et s'y conformer en mettant à jour les plans, la note explicative relative à la gestion des eaux pluviales ainsi que le formulaire de demande en conséquence.

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de Forest du 13/03/2025 ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué fait sien à l'avis majoritaire de la Commission de concertation ;

Considérant que le dernier permis délivré en 2009 prévoyait le changement d'affectation d'un atelier en logement, assorti de travaux indissociables de cette modification d'affectation ; que, par conséquent, la situation juridique à prendre en compte demeure celle d'un atelier, conformément aux dispositions du permis précité ;

Considérant que l'aménagement d'un logement constituera donc une situation infractionnelle ; l'autorité délivrante ne doit en aucun cas se laisser influencer par le poids du fait accompli, celui-ci ne pouvant primer sur le respect des normes urbanistiques et réglementaires en vigueur.

Considérant qu'en zone de forte mixité, il est impératif de privilégier le maintien et le développement des activités économiques, et d'analyser la compatibilité des différentes fonctions entre elles, afin de ne pas compromettre la pérennité de celles-ci ;

Considérant en l'espèce, l'aménagement d'un logement en cœur d'îlot, n'est pas compatible avec les activités économiques déjà établies dans l'îlot, telles que les ateliers, lieux de culte et commerces de gros ; que les nuisances générées par ces activités économiques sont susceptibles de causer des troubles de jouissance pour les occupants d'un logement en intérieur d'îlot, et pourraient, à terme, compromettre la viabilité desdites activités économiques ;

Considérant que la demande fait l'objet d'une enquête publique, en ce qu'elle prévoit des actes et travaux ayant un impact significatif sur l'intérieur d'îlot ; que cet impact, en l'état, n'est pas acceptable au regard des impératifs de préservation des activités économiques et de l'équilibre fonctionnel de la zone ; que la demande ne prévoit par ailleurs aucune mesure de compensation, telle que la réintroduction de pleine terre, susceptible d'atténuer les effets négatifs des travaux envisagés ;

Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, de maintenir l'affectation actuelle des lieux en tant qu'atelier, conformément à la dernière situation licite connue du bien ;

Considérant enfin que les éléments précités justifient une appréciation défavorable du projet au regard des normes et principes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

AVIS DEFAVORABLE.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ne sont pas accordées pour les motifs susmentionnés.

Références du dossier : 07/AFD/1950989.

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (3/4 indice D ; 3/4 indice D) ;

Considérant que l'objet de la demande a également été modifié comme suite « mettre en conformité la modification partielle de destination d'une activité productive (atelier) en logement au 1er étage »

Instruction

Considérant que la demande demeure soumise aux mesures particulières de publicité pour le changement d'affectation en intérieur d'îlot au sens de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Motivation

Considérant que les modifications apportées répondent aux objections majoritaires et minoritaires émises par la commission de concertation précédemment ;

Considérant en effet, que le projet modifié supprime la terrasse en toiture, l'escalier extérieur et le patio, ce qui réduit l'impact en intérieur d'îlot ; qu'une toiture végétalisée est proposée améliorant ainsi les qualités végétales en intérieur d'îlot et participant à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant, que l'intégralité du rez-de-chaussée est désormais occupée par un atelier, tandis que la fonction de logement est limitée à un studio à l'étage ;

Considérant dès lors que la demande modifiée maintient l'affectation actuelle des lieux en tant qu'atelier, correspondant ainsi davantage à la vocation de la zone de forte mixité ; que seul un logement type studio est prévu à l'étage ; qu'afin d'assurer la compatibilité de celui-ci avec l'affectation d'activité productive de bien immatériels et compte tenu que l'accès à ce logement ne se fait qu'en passant par l'atelier, il convient de préciser que ce logement doit rester l'accessoire de l'activité productive (atelier photo) ; que le logement respecte les normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande modifiée répond au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) a remis un avis défavorable, mentionnant les remarques suivantes :

- le studio situé à l'étage ne dispose pas de deux voies d'évacuation distinctes, ce qui contrevient aux normes de sécurité et ne garantit pas une évacuation sûre des occupants en cas d'incendie ;
- la profondeur de l'atelier implique la réalisation d'une analyse de risques complémentaires qui n'a pas été fournie ;
- les plans transmis sont incomplets, notamment en ce qui concerne les étages de la partie avant du bâtiment, empêchant le SIAMU de remettre un avis de prévention incendie complet ;

Considérant que le représentant du demandeur déclare en séance que des discussions sont en cours avec le SIAMU que des compléments d'informations et adaptations minimales devraient permettre d'obtenir un avis favorable sur la présente demande ; qu'il convient cependant de s'en assurer.

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Obtenir l'avis favorable du SIAMU ;
- Le logement doit rester l'accessoire de l'activité productive (atelier photo).

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

Signature des membres

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 à 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.