

Commission de concertation

séance du 07/10/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28952

Avenue Van Volxem 264

Mettre en conformité de la modification de la destination d'un logement en bureau (espace co-working) avec agrandissement de la mezzanine et modifier les baies

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

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 espace structurant, zone de forte mixité ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que dix-sept permis d'urbanisme ont été délivrés pour cette parcelle, depuis la construction de l'atelier en 1912, notamment les permis :

- PU 23248 pour transformer un ancien site industriel en lofts et espace culturel délivré le 26/10/2004,
- PU 26748 pour modifier la destination d'une activité productive en bureau délivré le 15/11/2018,
- PU 27213 pour mettre en conformité la modification d'une activité productive en logement délivré le 19/11/2020 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un ensemble immobilier comprenant 13 logements, des bureaux, des activités productives et 16 emplacements de stationnement ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur l'immeuble dénommé « zone B3/B4 » ;

Considérant qu'elle vise à mettre en conformité :

- la modification de la destination de ce bâtiment, de logement en bureau (espace de coworking) ;
- l'agrandissement de la mezzanine, passée de 66 m² à 144 m² ;
- la modification des baies en façade arrière ;
- la modification du dessin et du positionnement des garde-corps ;

Instruction

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

- Modification en intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.6**) ;
- Modification de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement en espace structurant, et en zone de forte mixité (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.12**) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué ;

Avis de la Commune de Forest

Considérant que le lot B4, a été aménagé et occupé comme bureau/coworking depuis 2006 ; que son organisation intérieure comprend un accueil, une salle de réunion commune, six bureaux indépendants, une cuisine et des sanitaires collectifs ainsi qu'un accès à la terrasse en toiture ; que cette aménagement avait été justifiée, selon le demandeur, par un courrier communal de juin 2006 autorisant une permutation d'affectations entre lots ; que ce courrier n'ayant pas valeur de permis d'urbanisme, il ne peut cependant être pris en compte ;

Considérant que le demandeur estime répondre à la prescription 0.12 du PRAS 1° *Maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité et en zone administrative* en ce que le changement d'affectation du lot B4 en bureau n'impacte pas l'équilibre entre superficie dédiée au logement par rapport aux superficies dédiées aux activités productives de biens immatériels prévu dans le permis de réaffectation du site industriel de 2004 compte tenu du fait qu'en 2020 (PU 27213), le lot B1 initialement affecté en activités productives de biens immatériels a obtenu un permis pour la mise en conformité du changement d'affectation d'activité productive en logement ; que dès lors on pourrait considérer, étant donné que les surfaces brutes entre le lot B1 et le lot B4 sont similaires (environs 200 m² chacune), qu'en conséquence, en tenant compte de la demande de permis d'urbanisme de 2020 et de la présente demande, la proportion de logement est maintenue sur la parcelle ;

Considérant que cette justification apparaît acceptable ; que seul manque la concomitance des permis d'urbanisme ; que les demandes se suivent de peu, à l'échelle urbanistique, et que dans les deux cas il s'agit d'une mise en conformité d'une situation existante de fait ; que l'on peut estimer que la demande respecte la prescription 0.12, 1° du PRAS ; que de plus l'affectation de bureau apparaît être présente depuis plus d'une vingtaine d'années et s'accorde à la destination de la zone de mixité au PRAS, cohérente avec la présence d'autres bureaux au sein du site, notamment le lot C1 ; qu'elle s'intègre dans la logique de mixité correspondant à la vocation de la zone de forte mixité au PRAS et contribue à la diversité fonctionnelle du site ; qu'elle s'intègre au cadre urbain environnant ; qu'enfin on peut estimer qu'au regard des éléments énoncé ci-avant, ce changement ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la modification des divisions des châssis en façade latérale et arrière ne tend pas à diminuer l'aspect esthétique du bien ; qu'elle répond à des aménagements intérieurs par l'installation de panneaux vitrés avec filtre opaque blanc au centre des baies en bandeau, sans fermeture complète de ce bandeau ; que ces modifications ont peu d'impact sur l'architecture de

l'immeuble et s'intègrent au cadre urbain environnant que ces façades ne sont pas visibles depuis la rue ; que ces modifications sont minimales et apparaissent acceptables ;

Que la modification de la mezzanine apparaît acceptable pour une activité de bureau ;

Considérant que la taille, le dessin et le positionnement des garde-corps situés au 1er étage et sur la toiture diffèrent légèrement de ceux représentés en situation existante de droit ; que ces différences n'altèrent pas la qualité architecturale du bien ; que leur impact est négligeable sur l'intérieur d'îlot ;

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 à la parcelle ;

Considérant qu'il convient de réduire les volumes d'eaux pluviales évacués vers le réseau, en favorisant l'infiltration, l'évaporation ou le rejet à faible débit ;

Considérant que les plans de la situation de droit ne renseignent aucune citerne d'eau pluviale ; que la demande ne modifie pas la surface de récolte des eaux pluviales ;

Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; qu'ils permettent également de participer à la lutte contre les îlots de chaleur ; qu'il y a lieu d'envisager la végétalisation des toitures plates à l'arrière de l'immeuble et une amélioration de la gestion des eaux sur la parcelle ;

Considérant que le dossier est en cours de traitement auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.

Avis FAVORABLE sous conditions de la Commune de Forest :

- Envisager la végétalisation des toitures plates situées à l'arrière de l'immeuble et une amélioration de la gestion des eaux sur la parcelle dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

AVIS 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 la parcelle concernée est située en zone de forte mixité, selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Considérant que la maille visée par la demande correspond à la maille FOR-01 (CASBA), dont les données demeurent à ce jour inaccessibles via la plateforme (<https://casba.urban.brussels>), de sorte qu'aucune vérification n'a pu être opérée à cet égard ;

Considérant que la demande porte sur la modification de la destination d'un logement en bureaux (espace de coworking) ;

Considérant qu'elle vise à régulariser :

- la modification de la destination du bâtiment, de logement en bureaux (coworking) ;
- l'extension de la mezzanine, passée de 66 m² à 144 m² ;
- la modification des baies en façade arrière ;
- la modification du dessin et du positionnement des garde-corps ;

Considérant qu'en vertu des prescriptions du PRAS, la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement, ainsi que la démolition d'un logement, ne peuvent être autorisées en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative, qu'à la condition expresse de maintenir, sur le site ou dans la zone, au moins une superficie équivalente de logement, ou, en cas d'impossibilité, de la créer dans une zone limitrophe ;

Considérant que le projet soumis ne prévoit aucune mesure de compensation en logement, contrairement aux prescriptions susmentionnées ;

Considérant que le demandeur invoque, dans sa note explicative, l'argument selon lequel la modification d'affectation de l'îlot B4 en bureaux n'altérerait pas l'équilibre entre logements et activités productives, telle qu'établie dans le permis de réaffectation du site industriel délivré en 2004 ; qu'il soutient, en particulier, qu'en raison du changement d'affectation opéré en 2020 (réf. 07/AFD/1716759) pour l'îlot B1, passé d'activités productives à du logement, et au vu de la similitude des superficies brutes (environ 200 m² chacune), la proportion globale de logements serait maintenue à l'échelle de la parcelle ;

Considérant toutefois que cette justification ne peut être retenue, car elle repose sur une interprétation erronée de la prescription 0.12 du PRAS ; qu'il s'agit en effet d'une demande de permis distincte, introduite par un autre demandeur, et qu'aucune disposition du permis précité n'autorise ou ne conditionne la création future de bureaux dans la zone ;

Considérant dès lors que la prescription 0.12.1°, n'est pas respectée ; qu'il y a lieu, en conséquence, de proposer une affectation conforme aux prescriptions du PRAS ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède qu'il y a lieu d'émettre un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme, celle-ci étant contraire aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

AVIS DEFAVORABLE 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 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.