

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

Commission de concertation
séance du 14/04/2026
Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 28969

Rue Pierre Decoster, 92 - 100

Mettre en conformité la modification de destination de bureau en logement en intérieur d'ilot.

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 17/03/2026 au 31/03/2026 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 A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte ;

Considérant que les permis suivants ont été délivrés pour le bien :

N° de dossier	Objet	Date
PU 5876	Construction d'une maison	14/06/1912
PU 6451	Construction d'une magasin côté arrière	20/02/1914
PU 6540	Agrandissement d'une usine	30/04/1914
PU 7260	Aménagement d'un mur de clôture	06/01/1922
PU 7909	Aménagement d'un garage	12/10/1923
PU 8539	Construction d'une maison	08/05/1925
PU 10173	Construction d'une annexe	28/12/1928
PU 14539	Restauration et transformation d'un bien	31/08/1945
PU 17091	Transformation et construction d'un hangar	24/05/1957
PU 17776	Transformation d'un mur à front de rue	15/07/1960
PU 17907	Construction d'une annexe et transformation du bâtiment	23/06/1961
PU 18450	Démolition de divers bâtiments et reconstruction d'un atelier	13/12/1963
PU 18890	Construction d'un bâtiment	08/04/1966
PU 23966	Reconversion d'un ancien site industriel en 26 logements et 3 bureaux	03/09/2007
PU 24289	Etendre un parking existant de 22 emplacements à 35 emplacements.	08/01/2009

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un ensemble à caractère mixte (logements et bureaux) ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la modification de destination d'un bureau en logement en intérieur d'îlot ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle vise des modifications en intérieur d'îlot (PRAS - prescriptions générales, 0.6) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué notamment pour les dérogations au RRU, Titre II suivantes :

- Art. 8, pour la salle de douche secondaire et la toilette,
- Art. 10, pour l'éclairage naturel insuffisant du séjour et de la chambre principale ;

Motivation

Considérant que la demande maintient les qualités de l'intérieur de l'îlot ; que la demande ne porte que sur une partie du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'aménagement d'un logement supplémentaire peut s'envisager, compte tenu que cette activité est déjà existante dans l'immeuble; que pour ce logement aucune modification de volume n'est prévue ; que par ailleurs, en situation existante, le nombre de caves et de places de stationnement voitures dépasse le nombre de logements existants ; que le nouveau logement peut donc bénéficier de ces équipements ;

Considérant que la salle de douche secondaire est équipée d'un wc ; que cette pièce déroge à l'Art. 8, Titre II du RRU étant donné l'absence de sas entre cette pièce et le séjour ; qu'un autre agencement de l'espace intérieur pourrait permettre de respecter l'Art. 8 ;

Considérant la possibilité de respecter l'Article 10 dans le cas de la toilette près de l'entrée par, par exemple, l'installation d'une porte entre le hall d'entrée et le séjour ;

Considérant qu'il convient de revoir ces deux pièces d'eau afin de respecter l'Article 10 du RRU, Titre II ;

Considérant que la différence entre la superficie d'éclairage naturel proposée et celle prescrite pour le séjour et la chambre apparaissent peu importantes ; que par ailleurs, il est difficile d'augmenter la dimension des baies sans altérer l'architecture du logement ; que dès lors la dérogation à cette Article est acceptée ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encourage 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 infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la demande apparaît comme l'opportunité d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; qu'il convient d'envisager cette possibilité ;

Considérant qu'à la date d'aujourd'hui le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-capitale (SIAMU) n'a pas émis un avis par rapport à la demande ; qu'il convient dès lors d'obtenir un avis favorable et de s'y conformer.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de:

- Revoir la salle de douche secondaire et la toilette afin de retrouver un sas de séparation entre ces pièces et le séjour ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

La dérogation au RRU, Titre II, Article 8 est refusée

La dérogation au RRU, Titre II, Article 10 est accordée.

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 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.
