

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

Commission de concertation

séance du 26/05/2026

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28878

Chaussée de Neerstalle 76 et Avenue Général Dumonceau 38

Modifier une partie de l'activité productive en bureaux (au rez et 1er étage) et un logement (au 2ème étage) avec aménagement d'une terrasse, construire un mur mitoyen avec le n°74 et mettre en conformité la fermeture de la cour latérale, l'auvent, l'extension de l'annexe en partie avant, du côté Avenue Général Dumonceau 38, le mur de clôture en zone de recul et l'enclos et, du côté avenue Général Dumonceau 12/12A, la rehausse du mur en mitoyenneté.

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 14/04/2026 au 28/04/2026 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 ;~~

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 de forte mixité et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis de bâtir n°4998 pour la construction de trois maisons a été délivré le 22/09/1909 ; que plusieurs permis de bâtir pour des transformations, constructions et agrandissements ont été délivrés entre 1926 et 1963 ; qu'un permis d'urbanisme n°22512 pour le placement d'une enseigne lumineuse a été délivré en 2000 ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme n°24599 visant à transformer un atelier en entrepôt avec rehausse du bâtiment pour l'aménagement de nouvelles surfaces de bureaux et d'un logement supplémentaire a été refusée en 2010 ; qu'une demande n°25693 visant à mettre en conformité la division d'une maison avec bureaux en quatre logements a été refusée en 2014 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme n°28126 visant notamment à mettre en conformité un auvent et la rehausse d'un mur mitoyen a été classé sans suite en 2024, faute de réponse à une demande de modification introduite dans le cadre de l'article 191 du CoBAT ; que cette demande avait fait l'objet d'un avis de la Commission de Concertation favorable sous conditions ; que la présente demande s'inscrit dans la continuité de cette demande et que les conditions émises demeurent pertinentes, la demande visant notamment les mêmes actes et travaux ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales comprend un logement et un ensemble de bâtiments à vocation productive (activité de toiture), répartis entre la parcelle sise au n° 74, chaussée de Neerstalle et la parcelle sise au n°38 de l'avenue Général Dumonceau ;

Considérant que le bien comprend notamment, côté chaussée de Neerstalle, une entrée carrossable menant à une cour, une annexe en intérieur d'îlot, un bâtiment principal comprenant des bureaux et un logement, ainsi que plusieurs volumes en intérieur d'îlot affectés à des activités productives ;

Considérant que, côté avenue Général Dumonceau, la parcelle comprend une zone de stockage à ciel ouvert et une clôture à rue ;

Considérant que la demande fait suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n°07122016.1/12032109 ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise plusieurs actes et travaux répartis entre le bâtiment avant et la zone de cour, le bâtiment central ainsi que la parcelle située à l'arrière, côté avenue Général Dumonceau ;

Bâtiment avant et zone de cour :

Qu'elle vise à mettre en conformité :

- la prolongation de l'annexe située en intérieur d'îlot, accolée à la mitoyenneté avec la parcelle sise au n°74 de la chaussée de Neerstalle,
- la construction d'un mur en mitoyenneté avec la parcelle sise au n°74 de la chaussée de Neerstalle, en remplacement d'une ancienne clôture,
- la rehausse du mur en mitoyenneté avec la parcelle sise au n°12-12A de l'avenue Général Dumonceau ;

Bâtiment central (implanté en intérieur d'îlot) :

Qu'elle vise à :

- aménager une terrasse accessible au niveau des combles (2ème étage),
- créer une baie en façade arrière au 2ème étage, permettant l'accès à la terrasse,
- créer une baie en façade latérale gauche au niveau du séjour du logement situé au 2ème étage,
- obturer une baie existante en façade avant,

Qu'elle vise également à mettre en conformité :

- la couverture de la cour latérale située à droite du bâtiment central,
- la construction d'un auvent couvrant l'escalier extérieur d'accès au sous-sol, en façade avant du bâtiment arrière ;

Fond de parcelle et côté avenue Général Dumonceau :

Qu'elle vise à mettre en conformité :

- l'aménagement d'une zone de stockage à ciel ouvert (enclos), constituée notamment d'un mur en parpaings et de clôtures légères,
- l'installation d'une clôture à rue pour la parcelle sise au n°38 de l'avenue Général Dumonceau,
- la création d'une baie en mitoyenneté entre les parcelles sises au n°76 de la chaussée de Neerstalle et au n°38 de l'avenue Général Dumonceau ;

Façade à rue (chaussée de Neerstalle) :

Qu'elle vise à :

- démonter l'enseigne existante et la remplacer par une enseigne métallique au-dessus du portail,
- repeindre le portique dans les couleurs de l'entreprise (rouge et blanc) ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, Prescriptions générales, 0.6) la modification et la création de baies sur les façades gauche et arrière du bâtiment arrière,
- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, Prescriptions générales, 0.6) et dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4, pour :
 - o l'aménagement de la terrasse située au niveau des combles,
 - o les mises en conformités suivantes :
 - la couverture de la cour latérale,
 - la prolongation de l'annexe accolée à la parcelle du n° 74 de la Chaussée de Neerstalle,
 - la construction d'un mur en mitoyenneté avec la parcelle au n° 74 de la Chaussée de Neerstalle,
 - l'auvent en façade avant du bâtiment arrière,
 - la rehausse du mur en mitoyenneté avec la parcelle sise au n°12-12A de l'avenue Général Dumonceau,
 - la construction d'une zone de stockage à ciel ouvert (enclos) au n°38 de l'avenue Général Dumonceau ,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 6 pour la mise en conformité de la couverture de la cour latérale et la prolongation de l'annexe accolée à la parcelle du numéro 74 de la Chaussée de Neerstalle ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 3 et au Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie, article 27 pour la porte sectionnelle sise au n°76 de la chaussée de Neerstalle

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations mentionnées si avant ;

Motivation

En générale

Considérant que le projet prévoit la végétalisation de plusieurs toitures plates, notamment celle de l'annexe du bâtiment avant ainsi que des annexes situées en partie arrière du bâtiment central ; que ces aménagements sont réalisés sous forme de toitures végétales extensives ; que ces dispositifs permettent d'améliorer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ainsi que la gestion des eaux pluviales et de contribuer à la réduction du phénomène d'îlots de chaleur ;

Considérant cependant que les toitures plates et l'avant-cour ne peuvent en aucun cas être utilisées comme espaces d'entreposage à ciel ouvert de matériaux ou d'outils liés à l'activité, ce qui porterait atteinte aux qualités de l'intérieur d'îlot ;

Bâtiment avant et zone de cour

Considérant que la maquette d'exposition implantée en toiture de l'annexe a été redimensionnée et repositionnée de manière à ne pas dépasser la profondeur de l'annexe voisine sise au n°74 de la chaussée de Neerstalle ; que cette adaptation permet de limiter son impact volumétrique en intérieur d'îlot ;

Considérant que, concernant la zone de cour, la Commission avait admis, lors de la précédente demande de permis d'urbanisme, le principe de zones de chargement et de déchargement imperméables nécessaires au bon fonctionnement de l'activité productive ; qu'il y a toutefois lieu de rappeler que ces zones ne peuvent en aucun cas être utilisées comme espaces de stationnement ni comme zones de stockage ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une zone perméable et plantée le long de la limite mitoyenne avec la parcelle voisine sise au n°74 de la chaussée de Neerstalle ; que cet aménagement contribue à améliorer les qualités de pleine terre et plantée de l'intérieur d'îlot ;

Bâtiment central (intérieur d'îlot)

Considérant que le projet prévoit la modification et la création de plusieurs baies, ainsi que l'obturation d'une baie existante ; Considérant que l'obturation de la baie en façade avant du bâtiment central permet de supprimer des vues intrusives vers la propriété voisine sise au n°74 de la chaussée de Neerstalle et d'améliorer le respect de l'intimité de ce voisin ;

Considérant que la création d'une baie en façade latérale gauche, au niveau du séjour du logement situé au 2^{ème} étage, permet d'améliorer l'apport de lumière naturelle et, dès lors, les conditions d'habitabilité ; qu'elle est implantée à une distance suffisante des parcelles voisines, limitant les risques de vues intrusives ;

Considérant que la création d'une baie en façade arrière au 2^{ème} étage permet l'accès à la terrasse aménagée en toiture ; que cette dernière respecte les dispositions du Code Civil relatives aux vues, notamment en conservant une distance supérieure à 1,90 m par rapport aux voisins ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour celle-ci peut dès lors être accordée ;

Considérant que la prolongation de l'annexe accolée à la parcelle sise au n°74 de la chaussée de Neerstalle permet l'aménagement d'un espace de stockage pour du petit matériel ainsi que l'aménagement de sanitaires accessibles depuis le local commercial ; que ce volume s'inscrit dans le prolongement du volume existant situé en partie avant ; que son impact sur l'intérieur d'îlot est limité ;

Considérant que la construction d'un mur en mitoyenneté avec la parcelle sise au n°74 de la chaussée de Neerstalle, en remplacement d'une clôture existante, permet de clarifier les limites parcellaires et ne génère pas de nuisances particulières pour les propriétés voisines ;

Considérant que la couverture de la cour latérale permet de sécuriser les circulations vers les bureaux et vers l'entrepôt ; que ce volume s'intègre aux constructions en intérieur d'îlot sans engendrer d'imperméabilisation supplémentaire ;

Considérant que la construction d'un auvent en façade avant du bâtiment central constitue un aménagement ponctuel permettant de couvrir l'escalier menant au sous-sol ; que celui-ci s'intègre au fonctionnement du bâtiment sans impact significatif sur l'environnement immédiat ;

Considérant que la rehausse du mur en mitoyenneté avec la parcelle sise au n°12-12A de l'avenue Général Dumonceau ne porte pas atteinte aux propriétés voisines, participe à une meilleure délimitation des parcelles et améliore l'intimité de celles-ci ;

Considérant que l'ensemble de ces interventions ne porte pas atteinte aux qualités de l'intérieur d'îlot et s'intègre au caractère atypique de la parcelle ; que, pour ces éléments, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU peuvent être accordées ; que la demande répond à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Fond de parcelle – n°38 de l'avenue Général Dumonceau

Considérant que la mise en conformité de la construction d'un enclos à ciel ouvert réalisé en parpaings sur la parcelle sise au n°38 de l'avenue Général Dumonceau n'est pas acceptable, notamment en raison de son impact négatif sur la qualité de l'intérieur d'îlot, de son caractère inesthétique et de son organisation peu fonctionnelle ne permettant pas un rangement optimal des matériaux sur la parcelle ; que cette parcelle ne peut être utilisée comme espace de stockage ou de stationnement extérieur et doit être limitée à une fonction de chargement et de déchargement en lien avec l'activité productive et l'entrepôt situé en fond de parcelle du bien sis au n°76 chaussée de Neerstalle ;

Considérant que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU est dès lors refusée et qu'il y a lieu de procéder à la suppression de cet enclos ;

Considérant que, pour les besoins liés à l'activité productive, l'installation de structures légères et démontables de type conteneur sur cette parcelle pourrait être envisagée, pour autant qu'elles s'intègrent de manière qualitative dans leur environnement et fassent l'objet d'un permis d'urbanisme à durée limitée, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Considérant que, dans le même objectif de libérer la parcelle et d'en améliorer l'organisation, la présence d'une grue stationnée en partie avant de celle-ci apparaît problématique ; que le demandeur indique en séance que cet engin est indispensable à l'activité et difficile à intégrer au sein du hangar existant ; que cependant des solutions alternatives peuvent être envisagées, telles que l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme visant la rehausse du hangar situé côté Neerstalle afin de faciliter l'accès de la grue, ou la construction d'un volume adapté à ce type d'engin à front de rue ;

Façade à rue n°74 de la chaussée de Neerstalle

Considérant que le projet prévoit le démontage de l'enseigne existante et son remplacement par une enseigne métallique au-dessus du portail, similaire à l'existante ; que cette intervention améliore la lisibilité de la façade et du commerce ;

Considérant que le bien est sis en zone générale pour les enseignes ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme en son Titre VI, relatif aux enseignes ou, le cas échéant, solliciter une demande de permis d'urbanisme à durée limitée ;

Considérant que le projet prévoit la mise en peinture du portique en blanc et rouge, dans la continuité du traitement existant ; que ce choix permet une expression plus sobre et mieux intégrée au cadre environnant ;

Considérant que la porte sectionnelle n'est pas représentée en plan ; qu'elle fait néanmoins partie intégrante de la composition du portail et apparaît en retrait par rapport à l'alignement ; que le demandeur a indiqué en séance que ce décalage est lié à la présence de boîtes aux lettres ; que, conformément à l'article 3 du Titre I du RRU et à l'article 27 du RCVB, les éléments de façade et de clôture doivent être implantés à l'alignement ; qu'il y a dès lors lieu de déplacer les boîtes aux lettres et de prévoir une porte sectionnelle implantée à l'alignement ;

SIAMU

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 (SIAMU), tel que le prévoit le CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer ;

Considérant que, en ce qui concerne la zone située sur la parcelle voisine sise au n°78 de la chaussée de Neerstalle, un permis d'urbanisme PU25459 délivré le 01/10/2015 prévoit notamment la condition suivante :

En aucun cas la parcelle ne pourra être remembrée du fait de la construction du mur autorisé par le présent permis, le morceau de jardin pourra être utilisé au bénéfice de l'immeuble sis chaussée de Neerstalle 76 mais doit rester propriété du n°78.

Qu'il y a lieu de respecter cette condition.

Avis favorable sous condition (unanime)

- Supprimer l'enclos à ciel ouvert réalisé en parpaings sur la parcelle sise au n°38 de l'avenue Général Dumonceau ;
- Limiter strictement l'usage de la parcelle sise au n°38 de l'avenue Général Dumonceau à une fonction de chargement et de déchargement liée à l'activité productive, à l'exclusion de tout stockage extérieur et de tout stationnement. Et prévoir, le cas échéant, l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme à durée limitée pour l'installation de structures légères et démontables de type conteneur ;
- Veiller à ce que les toitures plates et l'avant-cour ne soient pas utilisées comme espaces de stockage à ciel ouvert ;
- Prévoir une porte sectionnelle implantée à l'alignement de la façade à rue, conformément à l'article 3 du Titre I du RRU et à l'article 27 du RCVB, et adapter les plans en conséquence ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

Pour mémoire :

- Pour le placement des enseignes, il y a lieu de respecter les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme, en son Titre VI relatif aux enseignes, ou, le cas échéant, de solliciter préalablement un permis d'urbanisme à durée limitée ;
- Respecter la condition du permis d'urbanisme PU25459 concernant la parcelle au n°78 de la chaussée de Neerstalle, comme suite :
 - o *En aucun cas la parcelle ne pourra être remembrée du fait de la construction du mur autorisé par le présent permis, le morceau de jardin pourra être utilisé au bénéfice de l'immeuble sis chaussée de Neerstalle 76 mais doit rester propriété du n°78.*

Les dérogations au Titre I du RRU sont accordées, à l'exception de celle relative à l'enclos à ciel ouvert situé sur la parcelle sise au n°38 de l'avenue Général Dumonceau (RRU, Titre I, article 4) et de celle concernant la porte sectionnelle sise au n°74 de la chaussée de Neerstalle (RRU, Titre I, article 3 et au RCBV, article 27)

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.