

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

# Commission de concertation

## séance du 19/03/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28313

Rue Saint-Denis, 32

**Modifier la destination du bâtiment arrière de commerce de gros en commerce et 2 logements avec modification de toiture et réalisation de lucarnes et terrasses**

---

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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 20/02/2024 au 05/03/2024 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 zone de forte mixité ;

Considérant que le bien est sis dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°12 « Anciens étangs », Îlot V zone d'entreprise à caractère urbain ;

Considérant qu'un permis (1850) pour la construction d'une maison a été délivré en 1901 ; qu'un permis (7024) pour des abris et bureaux a été délivré le 04/06/1920 ; qu'un permis (7043) pour la transformation de la façade a été délivré le 09/07/1920 ; qu'un permis pour une annexe a été délivré le 24/07/1925 ; qu'un permis (14157) pour la démolition d'un hangar et la construction d'un atelier à l'arrière a été délivré au n°30A/32 le 11/07/1941 ; qu'un permis (16154) pour la transformation des combles a été délivré le 20/05/1953 ; qu'un permis (25476) pour modifier la destination du bâtiment avant de bureau/conciergerie en 3 logements, et le bâtiment arrière d'atelier mécanique en commerce de gros, démolir/reconstruire des parties d'annexes et rehausser le bâtiment avant a été délivré le 10/10/2013 ;

Considérant que la situation légale du bien, au regard des archives communales est un immeuble de logements à l'avant et une surface destinée au commerce de gros avec zone de dépôt et un bureau à l'arrière ;

Considérant qu'entre 2016 et 2017 le hangar a été partiellement détruit à cause d'un incendie, que depuis lors, cette toiture n'a pas été reconstruite ;

### **Situation projetée**

Considérant que la demande ne porte que sur le bâtiment arrière ; qu'elle vise à :

- modifier la destination du bâtiment arrière de commerce de gros en :
  - o commerce de type spa au rez-de-chaussée composé de 4 espaces bien-être,
  - o des bureaux attenants au commerce au 1<sup>ère</sup> étage,
  - o 1 appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage,
  - o 1 appartement 4 chambres au 2<sup>ème</sup> étage,
- démonter la construction en fond de parcelle et aménager un espace extérieur à l'arrière avec jardin, terrasse et piscine,
- démonter une partie de la toiture sur l'espace parking et vélo,
- modifier le volume de la toiture,
- construire 2 lucarnes de part et d'autre de la toiture au 2<sup>ème</sup> étage,
- aménager une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;

### **Instruction**

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros),
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- dérogation à un PPAS pour les modifications de volume au-delà des 2/3 et pour l'installation d'un logement non accessoire ou pour le personnel de sécurité,
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne),
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne),
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),

### **Motivation**

Considérant que la parcelle est entièrement imperméable ; que la demande vise à démolir deux parties de la construction ; qu'une partie à l'arrière est démolie pour créer un espace extérieur de 40 m<sup>2</sup> avec une piscine ; que cet espace n'est accessible que par les personnes qui privatisent l'espace bien-être n° 2 ; que les risques de nuisances sonores apparaissent minimes et dès lors acceptables ;

Considérant que cette récréation d'espace perméable par la démolition d'une partie du volume permet de tendre vers une amélioration des qualités végétales et de pleine terre en intérieur d'îlot ;

Considérant cependant que le site se trouve en catégorie 3 à l'inventaire des sols pollués et fait l'objet de restrictions d'usage, en particulier l'interdiction de retirer la dalle béton du rez-de-chaussée; qu'aucune indication sur la dépollution du site n'est présentée ; que des excavations sont cependant prévues ainsi que la suppression partielle de la dalle pour créer un jardin en pleine terre ; qu'il y a lieu dès lors de réaliser un projet de gestion des terres polluées et de le communiquer à Bruxelles Environnement, conformément à l'ordonnance du 05/03/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ;

Considérant qu'une partie de la toiture de l'espace entre l'atelier et le mur mitoyen avec le n°30 A est démolie ; que des espaces de stationnements y sont installés ; que l'impact de cette démolition sur l'intérieur d'îlot est minime ; que cet espace pourrait être végétalisé partiellement afin de répondre davantage à la prescription 0.6 du PRAS ; que l'installation de véhicules motorisés n'améliore pas les qualités de l'intérieur d'îlot au sens du PRAS ; qu'en outre le partage d'un même accès par les véhicules motorisés, cyclistes et piétons apparaît peu pertinent du point de vue sécurité et dès lors contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande vise à reconstruire tout le premier étage et la toiture du bâtiment arrière disparue dans un incendie entre 2016 et 2017 ; que la reconstruction de la toiture existante apparaît acceptable dans le cadre d'une reconstruction suite à un sinistre et au maintien d'une activité économique en zone de forte mixité au PRAS ; Que le revêtement de celle-ci est cependant peu détaillé ; qu'il conviendrait de prévoir une toiture à albédo élevé afin de participer à la lutte contre la surchauffe ;

Considérant cependant que la demande vise l'extension de cette toiture par la rehausse partielle de celle-ci et la création de lucarne et terrasse ; que les modifications de volume en intérieur d'îlot n'améliorent pas les qualités de celui-ci au sens du PRAS ; qu'elles sont de grandes dimensions et en dérogation aux articles 4 et 6, Titre I du RRU et au PPAS N°12 ;

Considérant que les superficies de logements proposés sont de grande dimensions ; que ces augmentations de volume ne sont pas justifiées par un besoin d'espace ; que de plus les lucarnes et la terrasse de ce logement engendrent des vues intrusives sur les parcelles voisines ; que la taille des lucarnes est importante et modifie les caractéristiques du bâtiment arrière ; que les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU et au PPAS N°12 ne peuvent être accordées ;

Considérant de plus qu'elles ne s'accordent pas aux caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que la superficie du commerce dépasse les 500 m<sup>2</sup> sans dépasser les 1000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'installation d'un commerce apparaît pertinente en zone de forte mixité ; qu'un commerce permettrait de participer à la dynamique du quartier ;

Considérant que les conditions locales permettent l'installation de ce commerce et ne porte pas atteinte à la mixité de la zone ;

Qu'aucune réclamation n'a été enregistrée concernant le projet ;

Considérant que le commerce maintient les qualités de l'intérieur d'îlot ;

Que l'installation du commerce respecte la prescription du PRAS et le PPAS N°12 et pourrait être accepté ;

Considérant qu'il n'existe qu'un seul accès pour les deux appartements et le commerce depuis la rue ; que cette configuration ne permet pas de garantir la sécurité des habitants et des clients ;

Considérant que le PPAS N°12 n'autorise que l'installation de logement accessoire à l'activité ou pour le personnel de sécurité ;

Considérant que la dérogation au PPAS n'apparaît pas justifiée pour un logement indépendant à l'activité ; que la dérogation au PPAS est refusée ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que le bâtiment serait chauffé via des pompes à chaleur ; qu'au vu des impacts sonores et esthétiques potentiels de ce type d'installation en intérieur d'îlot, leur positionnement et les éventuelles solutions acoustiques doivent être soigneusement étudiés ; qu'il y a lieu d'intégrer une proposition de positionnement pertinente dans les plans et d'inclure les éventuelles protections acoustiques ;

Considérant que le projet prévoit des volumes mixtes de de temporisation et de réutilisation ; qu'au vu de l'importante surface de toiture et de la faible zone perméable, l'infiltration serait difficile à mettre en œuvre ; que la solution proposée est donc acceptable mais qu'il y a lieu de préciser la répartition des volumes entre les différents usages et d'en justifier le dimensionnement ;

Considérant que les bassins de natation et autre bains ouverts au public constituent ont une installation soumise à permis d'environnement de classe 2 indépendamment de leur surface ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

### **AVIS Défavorable**

**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.*