

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

# Commission de concertation

## séance du 01/04/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 28839**

**Rue Saint-Denis 32**

**Modifier la destination du bâtiment arrière de commerce de gros en un commerce (spa) et un logement, reconstruire la toiture, démolir la toiture de l'annexe et aménager une terrasse, construire des lucarnes et une terrasse au 2ème étage**

---

Etaients 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

Etaients 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 04/03/2025 au 18/03/2025 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 zone de forte mixité ;

Considérant que le bien est sis dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°12 « Anciens Étangs » ;

Considérant que 10 permis d'urbanisme ont été délivrés pour ce bien, à savoir :

- PU1850 pour la construction d'une maison a été délivré en 1901 ;
- PU4441 pour le raccordement aux égouts a été délivré le 07/02/1908 ;
- PU7024 pour l'aménagement d'un abri et de bureaux a été délivré le 04/06/1920 ;
- PU7043 pour la modification de la façade a été délivré le 09/07/1920 ;
- PU8639 pour la construction d'une annexe a été délivré le 24/07/1925 ;
- PU14157 pour la démolition de hangars et la construction d'un atelier côté arrière aux numéros 30/A et 32 a été délivré le 11/07/1941 ;
- PU16154 pour la transformation des combles a été délivré le 20/05/1953 ;
- PU25476 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 ;
- PU25959 pour modifier le volume du bien existant et modifier la destination de logement et commerce de gros en salle d'exposition, espace de formation et logements a été refusé le 03/10/2017 ;
- PU28313 pour 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 a été refusé le 19/03/2024 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant un bureau et 2 logements à l'avant et un commerce de gros (quincaillerie) à l'arrière ;

## Situation projetée

Considérant que cette demande fait suite au refus de la demande de permis précédente (PU28313) ;

Considérant que le projet vise à :

- aménager un commerce (spa) au rez-de-chaussée et au 1er étage, composé de zones de soins privées et d'un espace bien-être partagé ;
- aménager un logement 4 chambres au 2ème étage avec deux lucarne dont une lucarne rentrante avec terrasse sur le versant gauche de la toiture
- reconstruire partiellement la toiture du bâtiment incendié
- démolir une partie du versant gauche de la toiture et y aménager une échelle de secours reliant la terrasse au 2ème étage et le rez-de-chaussée
- démolir partiellement la toiture de l'annexe et créer un espace extérieur avec piscine destiné au spa ;

## Instruction

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (modifications en intérieur d'îlot) pour la terrasse, la reconstruction de la toiture, la démolition d'une partie du versant gauche avec installation d'une échelle de secours, la démolition de la toiture de l'annexe et l'aménagement de la piscine ;
- 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 au PPAS n°12 pour l'imperméabilisation totale de la parcelle et le logement au 2ème étage ;
- dérogations à article 4 du Titre I du RRU (profondeur de construction) pour la terrasse, la reconstruction de la toiture, la démolition d'une partie du versant gauche avec installation d'une échelle de secours, la démolition de la toiture de l'annexe, et l'aménagement de la piscine ;
- dérogations à article 6 du Titre I du RRU (modifications de toiture) pour la reconstruction de la toiture, la démolition d'une partie du versant gauche avec installation d'une échelle de secours, la démolition de la toiture de l'annexe
- dérogation à l'article 13 du RRU pour l'imperméabilisation totale de la parcelle ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations énoncées ci-avant ;

## Motivation

Considérant que le projet prévoit 737 m<sup>2</sup> de surface commerciale de type spa ;

Que cette superficie dépasse le seuil de 400 m<sup>2</sup> mais respecte les conditions de l'article 4.2 du PRAS, à savoir :

- que le projet répond à des objectifs économiques et sociaux en reconvertissant un bâtiment inoccupé et partiellement sinistré par un incendie en un commerce de bien-être accessible au public ;
- que le projet ne porte pas atteinte à la mixité fonctionnelle de la zone, le commerce étant implanté en lieu et place d'un entrepôt et étant compatible avec la fonction résidentielle du bâtiment avant ;
- que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Qu'il peut dès lors être considéré comme conforme à l'article 4.2 du PRAS ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques du bâtiment projeté s'intègrent dans le cadre bâti environnant, conformément à l'article 4.5 du PRAS ;

Considérant que la demande vise à reconstruire l'ensemble du premier étage ainsi que la toiture du bâtiment arrière, détruits par un incendie entre 2016 et 2017 ; que cette intervention s'inscrit dans une démarche de remise en état tendant à se conformer à la situation de droit ; que la démolition de la toiture de l'annexe en fond de parcelle, en vue d'aménager un espace extérieur, permet de réduire le volume bâti en intérieur d'îlot ; que la démolition partielle du versant gauche de la toiture permet d'y installer une sortie de secours répondant aux exigences du SIAMU ; que l'échelle de secours projetée n'est cependant pas sécurisée par des garde-fous ; qu'il convient de prévoir une sortie de secours plus conforme aux normes de sécurité ; qu'à cette condition, les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU, pour les modifications de toiture, peuvent être accordées ; que l'impact de ces modifications sur l'intérieur de l'îlot est négligeable ;

Considérant que le logement situé au 2<sup>e</sup> étage se situe au-delà des deux tiers de la profondeur de la parcelle, ce qui est contraire aux prescriptions du PPAS n°12 ; que ce dernier n'autorise que des logements accessoires à l'activité ou destinés au personnel de sécurité ; que le projet ne précise pas si le logement projeté est accessoire à l'activité commerciale ; qu'il y a lieu de demander au demandeur de clarifier ce point ; que ce logement pourrait être accepté à condition qu'il soit effectivement accessoire à l'activité commerciale et que cette caractéristique soit explicitement indiquée dans les plans et formulaire ; qu'à cette condition, la dérogation au PPAS n°12 pourrait être accordée ;

Considérant qu'une lucarne entrante avec terrasse est prévue sur le versant gauche de la toiture principale ; qu'elle offre un espace extérieur d'agrément au logement situé au 2<sup>e</sup> étage ; que sa taille est plus réduite que celle proposée dans la demande de permis précédente ; que le risque de perte d'intimité ou d'ombrage pour la propriété voisine est minime, la lucarne étant située à environ 6 mètres de la façade arrière de ladite propriété située au n°30A Saint-Denis ; que la dérogation à l'article 4 du RRU pour la lucarne entrante et la terrasse peut dès lors être accordée ;

Considérant que la construction d'une deuxième lucarne, adjacente à la première, n'est pas justifiée au vu de la surface déjà généreuse du logement projeté ; qu'il convient de la supprimer et, le cas échéant, de privilégier des fenêtres de toit plus intégrées ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU, pour cette deuxième lucarne, ne peut dès lors être accordée ;  
Considérant que l'aménagement d'une piscine dans l'espace extérieur en fond de parcelle est acceptable ; que, afin de limiter tout risque de nuisance sonore, cet espace doit être réservé exclusivement à la baignade et à la détente, en veillant à ne pas transformer cet espace en espace HORECA,

Considérant que la construction d'une piscine et des autres bains ouverts au public requiert l'obtention préalable d'un permis d'environnement de classe 2 ; qu'il conviendra d'obtenir ce permis avant le démarrage du chantier ;

Considérant que le site est classé en catégorie 3 à l'inventaire des sols pollués et fait l'objet de restrictions d'usage, notamment l'interdiction de retirer la dalle béton du rez-de-chaussée ; que le demandeur indique dans sa note explicative que cette dalle sera conservée ; qu'aucun document technique n'a été fourni pour détailler la mise en œuvre de la piscine ; qu'il convient de fournir un document technique précisant les modalités de mise en œuvre de la piscine, en tenant compte de la dalle existante ; qu'à cette condition, la dérogation à l'article 4 du RRU pour la piscine pourrait être accordée ;

Considérant que le jardin, supprimé dans le projet, figure encore sur certains plans, ce qui constitue une incohérence ; qu'il y a lieu de corriger les plans en conséquence ;

Considérant que la suppression des emplacements de stationnement pour voitures, au profit d'un parking vélo, constitue une amélioration par rapport au projet initial, tant en termes de sécurité que de qualité d'aménagement ; qu'il conviendrait toutefois

de renforcer la sécurité des piétons en prévoyant un marquage au sol différenciant clairement les accès piétons et cyclistes dans la zone d'entrée ;

Considérant que plusieurs incohérences figurent dans les plans, à savoir :

- La représentation erronée d'un parking dans la coupe C4 ;
- La représentation d'un jardin supprimé dans les plans du rez-de-chaussée ;
- Le manque de précision de l'espace entre les bâtiments avant et arrière dans la coupe C1 ;

Qu'il convient de corriger ces incohérences dans les documents graphiques ;

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

Considérant qu'il est nécessaire de réduire les volumes d'eaux pluviales sortant de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la parcelle est entièrement imperméable et qu'aucune citerne n'est actuellement présente sur le site ; que le projet prévoit l'installation de deux citernes hors sol d'un volume total de 24 m<sup>3</sup>, dont 14,85 m<sup>3</sup> seront consacrés à la temporisation, le reste étant destiné à la réutilisation (sanitaires, machines à laver du spa) ; que ce dispositif répond aux exigences du Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, notamment le seuil minimal de 33 l/m<sup>2</sup> pour 450 m<sup>2</sup> de toiture ; que le système comprend un écoulement libre à débit limité, conforme au règlement, avec une section de fuite calculée pour chaque citerne ;

Vu l'avis favorable de principe du Service d'Incendie, sous réserve de la création d'un accès de secours depuis la terrasse.

**AVIS Favorable sous condition (unanime) :**

- Prévoir une sortie de secours conforme aux normes de sécurité, notamment par l'ajout de garde-fous ou autre dispositif adapté,
- Supprimer la deuxième lucarne prévue sur le versant gauche de la toiture. Privilégier, le cas échéant, l'installation de fenêtres de toit (type Vélux) de plus grande dimension à la place de la deuxième lucarne supprimée,
- Mentionner explicitement que le logement situé au 2<sup>e</sup> étage est un logement accessoire à l'activité commerciale, et faire apparaître clairement cette information dans les plans et formulaire,
- Réserver l'usage de l'espace extérieur en fond de parcelle exclusivement à la baignade et à la détente, en veillant à ne pas transformer cet espace en espace HORECA,
- Fournir un document technique précisant les modalités de mise en œuvre de la piscine, en tenant compte de la dalle existante,
- S'abstenir de toute excavation pour la mise en œuvre de la piscine, ou faire réaliser préalablement les travaux d'assainissement nécessaires conformément à l'ordonnance sol du 05/03/2009,
- Obtenir un permis d'environnement de classe 2 pour bassins de natation et autres bains (hammam, jacuzzi, ...), avant la réalisation du chantier,
- Corriger les documents graphiques pour supprimer les incohérences suivantes :
  - Représentation erronée d'un parking dans la coupe C4,
  - Présence d'un jardin supprimé dans les plans du rez-de-chaussée,
  - Manque de précision de l'espace entre les bâtiments avant et arrière par l'absence de coupe à cet endroit dans la coupe C1,
- Mettre en œuvre un marquage au sol différenciant clairement les accès piétons et cyclistes dans la zone d'entrée,
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation à l'article 4.2 du PRAS relative à la surface commerciale supérieure à 400 m<sup>2</sup> est accordée.

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la lucarne entrante avec terrasse est accordée.

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la deuxième lucarne sur le versant gauche de la toiture est refusée.

La dérogation aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour les modifications de toiture (reconstruction partielle, sortie de secours) est accordée sous réserve du respect des conditions.

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la piscine en fond de parcelle est accordée sous réserve du respect des conditions.

La dérogation au PPAS n°12 pour l'aménagement d'un logement au-delà des deux tiers de la profondeur de la parcelle est accordée sous réserve du respect des conditions.

**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.*