

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

Commission de concertation

séance du 10/06/2025

Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU 28823

Boulevard de l'Humanité, 100 - 102

Rehausser la toiture du bâtiment, aménager une échelle à crinoline et mettre en conformité les modifications des façades (fenêtre et porte d'entrée).

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 13/05/2025 au 27/05/2025 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 ;~~

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 d'industrie urbaine ;

Considérant que 8 permis d'urbanisme ont été traités pour cette parcelle :

- PU21423 pour construction d'un bâtiment préfabriqué destiné à une activité productive (atelier d'imprimerie) a été délivré le 09/11/1992 ;
- PU21606 pour construction d'une extension pour l'activité productive (atelier d'imprimerie) a été délivré le 11/08/1994 ;
- PU22373 pour construction d'un local de stockage a été délivré le 09/09/1999 ;
- PU26288 pour construction d'un volume supplémentaire pour le local de stockage destiné à l'activité productive a été délivré le 11/05/2017 ;
- PU27168 pour modifier la destination d'un hall de stockage en atelier de traiteur a été classé sans suite ;
- PU27602 pour mise en conformité du déplacement de la citerne d'eau de pluie, la suppression de deux baies de fenêtre et l'installation de panneaux solaires sur toiture a été refusé le 17/12/2020 ;
- PU27917 pour mise en conformité d'un bien suite à la réalisation de travaux a été refusé le 20/12/2021 ;
- PU28019 pour mettre en conformité la modification de la façade, la modification de la citerne et la non mise en œuvre de la toiture verte a été classé sans suite en 2023 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une activité productive (imprimerie) comprenant des halls de stockage du rez-de-chaussée au 1^{er} étage et des bureaux au 2^{ème} étage ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte sur l'ensemble du bien ; qu'elle vise les actes et travaux suivants :

- réhausser la toiture du bâtiment et la végétaliser,
- construire une échelle à crinoline
- mettre en conformité la modification des façades avant et latérale droite (fenêtres et porte d'entrée),
- modifier la destination d'une partie de l'ensemble en atelier traiteur,
- mise en conformité du déplacement de la citerne d'eau de pluie ;

Instruction

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6) pour l'échelle à crinoline ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour l'échelle à crinoline ;
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 11 pour la zone de recul ;

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

Motivation

PRAS – 0.6

Considérant que l'échelle à crinoline proposée n'est pas de nature à diminuer les qualités végétales, esthétiques et paysagères en intérieur d'îlot ; qu'elle se conforme donc, à la Prescription Générale 0.6 du PRAS ; que cette proposition est accordée ;

RRU – Titre I

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'industrie urbaine au PRAS ; que dans le contexte urbain immédiat il n'y a pas d'habitations ; que l'échelle à crinoline n'engendre aucune nuisance à son entourage ; qu'elle permet de plus de sécuriser l'accès à la toiture ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU est accordée ;

Rehausse et végétalisation de la toiture

Considérant qu'il apparaît à l'analyse de la demande, que la rehausse de la toiture peut être considérée comme négligeable ; qu'elle est acceptée ;

Considérant que la végétalisation de la toiture répond à la condition émise par la commission de concertation lors du permis précédent de 2017 ; qu'elle participe à l'amélioration du cadre végétal en intérieur d'îlot ;

Façades

Considérant que pour la façade avant, la suppression de deux baies de fenêtre permet de mieux sécuriser les espaces intérieurs du bâtiment ; que la modification des baies en façade latérale a permis d'optimiser l'apport de lumière naturelle pour les espaces attenants ;

Considérant, de ce qui en découle, que la modification des façades avant et latérale parvient à s'inscrire convenablement dans la composition de celles-ci ;

Zone de recul

Considérant par ailleurs que la demande révèle que la zone de recul ne respecte ni le RRU, Titre I, Article 11, ni le règlement sur les bâtisses et la voirie Titre VI « Clôtures des propriétés longeant la voie publique », en effet, la zone de recul actuelle est presque totalement imperméabilisée, semble servir de zone de stationnement pour véhicule motorisé et ne comporte pas de clôture ; que les accès ne sont pas indiqués ;

Considérant que la zone de recul ne peut être utilisée comme aire de stationnement ni recouverte de matériaux imperméables, à l'exception des surfaces strictement nécessaires pour permettre l'accès aux portes d'entrée et au garage ; qu'il conviendrait donc de respecter les Règlements en faisant viser par le service urbanisme des plans de réaménagement de la zone de recul respectant les règlements ;

Utilisation

Considérant que l'activité productive (atelier traiteur) correspond au type d'activités permises en zone d'industrie urbaine ; que vu la configuration de la parcelle et des constructions existantes, ce type d'activité peut être accordée pour la parcelle ; que par ailleurs un permis d'environnement pour l'exploitation de cette activité a été accordé en 2020 (07/9734) ; que cette modification partielle d'activité peut être dès lors accordée ;

Considérant qu'il convient de limiter l'activité de traiteur à ses seules fonctions de préparation, de conditionnement et de stockage des produits alimentaires, à l'exclusion de toute forme de vente directe ou de consommation sur place ;

Déplacement de la citerne

Considérant que dans la note explicative de la demande, il est indiqué que ce déplacement a été effectué lors de la construction du hangar, en fonction de la configuration réelle des canalisations publiques observées au cours du chantier et dans le but de faciliter son raccordement au réseau d'égouttage ; que la capacité de la citerne n'a pas été altérée ; qu'elle a été complétée par la construction d'un bac tampon afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales ; que de ce qui en découle, cette modification peut être acceptée ;

SIAMU

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) n'a pas émis son avis préalable pour la présente demande ; qu'il convient d'obtenir cet avis et de s'y conformer.

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Limiter l'activité de traiteur à une activité exclusivement productive (préparation, conditionnement, stockage), sans vente au public ni consommation sur place ;
- Détailler l'aménagement de la zone de recul, clôture comprise, dans le respect des règlements d'application (RRU et RCU), notamment en signalant les accès à la parcelle, en détaillant les clôtures et en végétalisant celle-ci, à l'exception des accès aux bâtiment ;
- La zone de recul ne peut être transformée en zone de stockage ou de stationnement ;
- Obtenir l'avis du SIAMU et s'y conformer.

La dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU est accordée.

La dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU est dès lors refusée pour les motifs précités.

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.