

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

# Commission de concertation

## séance du 07/06/2022

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 27735**

**LABEL ARCHITECTURES.P.R.L.**

**Chaussée de Neerstalle 24**

**Modifier la destination d'un arrière bâtiment (activité productive) en 2 logements,  
un atelier et un bureau**

---

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 Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement

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 10/05/2022 au 24/05/2022 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 ;~~

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 29/06/2021 :

« Vu le report de la Commission de Concertation du 07 décembre 2021 ;

**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 mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection d'un bien classée, à savoir : Abbaye de Forest sis Place-Dénis et son site par A.G. définitif du à 08/09/1994 ;

Considérant que seul le bâtiment avant est compris dans la zone de protection ;

Que la demande porte sur le bâtiment arrière qui n'est pas compris dans la zone de protection de l'Abbaye ;

Considérant que le bien est un bâtiment arrière en forme de « L » longeant la mitoyenneté de gauche et celle du fond de la parcelle ; Que le bien est accessible depuis la rue par une parcelle avant longeant un bâtiment à rue ; Que sont également existants deux petits volumes accolés aux deux bâtiments avant et arrière qui sont également accolés au mur mitoyen de gauche ;

Considérant qu'un permis pour construire une maison située à front de rue (mur de clôture, écurie et remise) a été délivré le 10/06/1881 ; que d'autres permis pour des transformation du bien ont été délivrés par la suite ;

Considérant qu'un permis (PU 14207) pour construire un atelier et un garage à l'arrière de la maison a été délivré le 30/07/1965, qu'un permis d'urbanisme (PU 25772) pour des travaux d'infrastructure, l'aménagement des cages d'escalier, l'élargissement des ouvertures et la fermeture d'une ouverture de fenêtres a été délivré le 20/02/2014 ;

Considérant que la demande de permis porte sur 6 lots accessible par une servitude de passage depuis la chaussée de Neerstalle ;

Considérant que la maison à front de rue et sa zone de retrait latéral comprenant la servitude, ne font pas partie de la demande ;

Considérant qu'en 2020 l'ensemble était composé de 3 parcelles à savoir une parcelle comprenant la maison, une parcelle comprenant les bâtiments arrières et une parcelle comprenant la zone de retrait latéral et cours et jardin ;

Considérant que ces 3 parcelles ont été récemment divisée en huit parcelles cadastrales ;

Considérant que cette division a fait l'objet d'une demande auprès du service de renseignement urbanistique de la commune ; Que celui-ci ne s'est pas opposé à cette division ; Qu'une demande de division sans acte et/ou travaux n'est pas problématique ; Qu'en outre l'autorité communale ne peut s'opposer aux demandes de division ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale et ses ateliers d'activité productive en partie arrière ;

Considérant que plus précisément la parcelle existante comprends :

un logement dans l'immeuble avant,

dans l'immeuble arrière, composé d'un rez-de-chaussée et de sous-sols, 5 locaux d'activité productive au rez-de-chaussée avec un garage et au sous-sol des caves,

une zone de retrait latéral et de cours et jardin ;

Considérant que deux parkings à l'air libre dans la zone de cours et jardin sont présents sur la parcelle depuis au moins 1996 ;

**Objet de la demande**

Considérant que la demande vise à :

modifier la destination d'un arrière bâtiment (activité productive) en 2 logements, 3 ateliers (atelier dessin, atelier de montage vidéo et atelier de photographie) et un bureau d'architecture ;

Considérant que plus précisément les différentes activités telles que décrites dans la note explicative se répartissent de la manière suivante :

1 logement de deux chambre avec un atelier de dessin (lot 1),

1 logement d'une chambre avec un atelier de photographie (lot 4),

1 logement de deux chambres (lot 2),

1 bureau d'architecture (lot 3),

1 atelier de montage d'image (lot 5) ;

Considérant que le cadre VI du formulaire de demande renseigne 2 logements et 1 établissement hôtelier en situation projetée ; que l'établissement hôtelier est le lot 4 à savoir le logement d'une chambre avec un atelier de photographie

;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il s'agit d'un atelier photos avec un espace nuit accessoire à l'atelier ; qu'il ne s'agit dès lors pas d'un établissement hôtelier au sens du PRAS ;

#### **Instruction**

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour l'arrière bâtiment en intérieur d'îlot ;

#### **PRAS 0.6**

Considérant que la parcelle comporte un jardin en pleine terre aux dimensions généreuses ; qu'il est conservé dans le projet ainsi que les arbres présents sur la parcelle ;

Considérant que les dalles de sol en béton existantes sont récupérées afin de revêtir les allées vers les différentes activités ; qu'elles sont placées en pose perméable ;

Considérant que le projet prévoit de désimperméabiliser davantage la parcelle ce qui va dans le sens de la prescription 0.6 du PRAS en ce que la demande tend à l'amélioration des qualités végétales et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le stationnement en intérieur d'îlot présent depuis au moins 2000 se justifiait pour l'activité précédente, qu'il n'est pas autorisable dans la cadre d'une modification ;

Considérant en effet que l'emplacement de voitures pour visiteurs est situé en intérieur d'îlot et ne participe pas à une amélioration de ses qualités étant donné notamment l'impact négatif qu'engendre la présence et la circulation de véhicules motorisés en intérieur d'îlot en terme d'incidences pour le voisinage sur la qualité de l'air et l'environnement sonore notamment ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'un accès carrossable est prévu et longe la mitoyenneté de droite pour permettre l'accès d'un véhicule en fond de parcelle pour le « chargement/déchargement » de décors lié à l'activité de l'atelier de photographie (lot 5) ;

Considérant que l'accès à un véhicule en intérieur d'îlot n'est pas autorisable pour les mêmes raisons que celles mentionnées ci-dessus (atteinte importante aux qualités de la parcelle) ; que cela contrevient à la prescription 0.6 du PRAS et ne répond pas à la notion de bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il en découle qu'une activité nécessitant l'accessibilité pour véhicules en intérieur d'îlot ne peut s'envisager compte tenu des affectations proposées (logements, bureaux et atelier) mais aussi de la maison unifamiliale, exclue de la demande ;

Considérant que le placement d'un parking couvert pour 12 vélos dans la cour diminue également les qualités de la parcelle ; Qu'il n'y a en effet pas lieu de densifier davantage le bâti de l'intérieur d'îlot ; Qu'au regard cependant de la densification du nombre d'occupant, un parking pour vélos est indispensable mais devrait être inclus dans les bâtiments existants ;

Considérant qu'une toiture végétale semi-intensive (10 cm de substrat) sur la toiture du bâtiment existant améliorerait de manière significative les qualités de la parcelle ;

#### **Changement d'affectation**

Considérant que le volume et les éléments architecturaux du bâtiment existant sont conservés et inchangés ; que le bâtiment présente un certain intérêt patrimonial et architectural ;

Considérant que les travaux portent sur la modification de baies de la façade et l'amélioration des performances énergétiques (isolation de la toiture, remplacement des lanterneaux et des châssis identique à l'existant) ;

Considérant que la demande maintient le développement d'activité économique en zone mixte ;

Considérant que la parcelle est divisée en 5 lots distincts ; que la division en autant de lots distincts et d'activités différentes est excessif sur la parcelle ; Que leur compatibilité n'est pas démontrée ;

Considérant que la division de la parcelle en huit lots engendre un questionnement sur le devenir de la maison à front de rue ;

Considérant de plus qu'il est regrettable que la maison à front de rue soit exclue de la demande ; qu'elle présente un volume et des superficies importantes avec un espace extérieur peu qualitatif et peu généreux par rapport à la volumétrie de l'immeuble avant ;

Considérant notamment que cette division engendre des vues directes (baies arrières de la maison) depuis la maison vers les parcelles voisines ce qui n'est pas conforme au Code Civil ;

Considérant notamment qu'avec la division parcellaire la maison avant déroge au Titre I du RRU en ce qui concerne le dépassement des  $\frac{3}{4}$  de profondeur de la parcelle ce qui diminue de manière importante le développement d'un projet sur cette parcelle ;

#### **Eau**

*Considérant que la parcelle se situe en zone d'aléa faible dans la carte de Bruxelles Environnement ;*  
*Considérant que le projet propose de réduire le taux d'imperméabilisation des abords de 39,6% à 13,3%, de réaffecter la citerne existante d'une capacité de 26.400 litres pour l'arrosage et le nettoyage, et d'aménager, comme dispositif de rétention, une noue plantée le long de la parcelle commune de 30m<sup>2</sup> (6.000 litres) ;*  
*Considérant la note relative à la gestion des eaux pluviales, incluant les tests d'infiltration, annexée à la demande ;*  
*Considérant que l'ensemble de la superficie imperméable projetée, correspondant à 772,7 m<sup>2</sup>, constitue la base pour le calcul des dispositifs ;*  
*Considérant que pour répondre aux prescriptions du R.C.U., les dispositifs de temporisation doivent avoir une capacité totale de 38,5 m<sup>3</sup>, ou en dérogation à l'article 3.1, de respectivement 25.5 m<sup>3</sup> pour la temporisation et 13m<sup>3</sup> pour la récupération ; que dans ce cas, les eaux pluviales récupérées doivent être affectées à des usages quotidiens (toilettes par exemple) ; que l'arrosage et le nettoyage sont considérés comme des usages ponctuels ; que les dispositifs doivent être revus en ce sens ; que les données indiquées dans l'annexe I du formulaire de demande sont incorrects ;*  
*Considérant que les dispositifs de temporisation aériens et végétalisés sont fortement recommandés ; que la proposition actuelle est adaptée à cette recommandation ; que les dispositifs doivent être conçus de manière à éviter toute perturbation aux parcelles voisines ;*

#### **SIAMU**

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

#### **Conclusion**

*Considérant que la demande ne présente aucune transition entre le bâtiment avant non compris dans la demande et les parcelles arrière ;*

*Considérant que la demande ne permet pas de garantir la viabilité de la parcelle à rue en terme d'affectation et de volume et même entrave et modifie l'équilibre de viabilité du bâtiment à rue et des parcelles concernées par la présente demande ;*

*Considérant qu'il y a lieu de proposer un projet d'ensemble montrant comment le bâtiment à rue peut fonctionner avec les activités proposée par la présente demande.*

#### **Avis défavorable (unanime) »**

Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés ;

Considérant que les plans modificatifs visent à répondre aux observations émises par la Commission de Concertation ; Que conformément au Code, il convient dès lors de poursuivre la procédure ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un arrière bâtiment (activité productive) en 2 logements, un atelier et un bureau ;

Considérant que le bâtiment avant est inclus dans la demande ;

Considérant que le bâtiment situé à front de rue n'est pas modifié et conserve son caractère de maison unifamiliale ;

Considérant que les abords sont modifiés de manière importantes; qu'il convient de rajouter la modification des abords à l'objet de la demande et de se fait modifier le titre en conséquence ;

Considérant dès lors que la demande modifiée porte sur la modification du nombre de logement de 1 à 3 ;

Considérant que plus précisément les différentes activités telles que décrites dans la note explicative se répartissent de la manière suivante :

- 1 logement de deux chambre avec un atelier de dessin attenant au logement,
- 1 un atelier de photographie,
- 1 logement de deux chambres,
- 1 bureau ;

Considérant que s'il s'agit toujours d'un bureau d'architecture tel qu'indiqué dans la demande initiale il convient de rappeler qu'il s'agit au sens du PRAS d'une activité productive de bien immatériel et non d'un bureau comme indiqué au cadre VII du formulaire de demande (formulaire de demande) ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande modifiée améliore les qualités végétales, esthétiques, minérales et paysagères de l'intérieur d'îlot en ce que :

- la demande modifiée tient compte de l'espace extérieur dans sa globalité. Un jardin commun en pleine terre est aménagé pour l'ensemble des entités, maison à front de rue comprise, et comprend un jeu de végétation et l'implantation des noues plantées ;

- l'accès carrossable pour voiture prévu dans la demande initiale est supprimé et aucune voiture ne peut circuler sur le site ;
- le parking couvert extérieur pour vélos est également supprimé, il est à présent inclus dans les bâtiments existants ;
- il est mentionné dans la note explicative qu'il est prévu de végétaliser les toitures plates existantes ; que cela n'est pas précisé en plan ; qu'il est souhaitable d'envisager le placement de toitures intensives ou semi-intensives ;

Considérant que toutes ces modifications vont dans le sens de la prescription 06 du PRAS visant à améliorer les qualités végétales, esthétiques, minérales et paysagères de la parcelle ;

Considérant qu'afin de garder une cohérence sur l'ensemble du site et privilégier les aménagements perméables il convient de prévoir un aménagement plus perméable pour la zone privative extérieure autour de la maison unifamiliale en diminuant la surface dallée de minimum 30 m<sup>2</sup>;

Considérant que le jardin commun est aménagé dans le but de devenir un espace partagé favorisant la cohabitation entre entités ;

Considérant cependant que chaque lots (maison, logements, atelier et bureau) se dotent d'une surface de recul privative proche des entrées permettant ainsi à chacun de conserver une intimité ; qu'en cas de séparation des parties privatives entre les entrées telles que dessinées en pointillé sur les plans et dénommés « zones privatives logements 1, 2, bureau et atelier photos » et les parties communes extérieures, il convient de prévoir une clôture végétale (haie) ;

Considérant que le nombre d'activités sur le terrain est diminué de 5 vers 4 entités différentes ; que l'on peut considérer que le projet modifié et ses aménagements extérieurs tendent à s'accorder harmonieusement sur le site ; que notamment la zone de tampon entre les différentes entités et le jardin commun préservant l'intimité de chaque entité et la suppression de l'accès pour véhicule permettent dès lors d'estimer que les activités proposés sont compatibles ;

Considérant qu'il apparaît une dérogation au Titre II article 8 pour le WC du logement 2 ; que la dérogation est accordable dans la mesure où un sas sépare le salon de la toilette ;

Considérant que la maison à front de rue possède une cour ; que l'espace extérieur qui lui est dédié est peu généreux par rapport à la volumétrie de la maison mais aussi peu qualitatif ; que cependant le projet modifié propose le jardin partagé pour l'ensemble des fonctions y compris pour la maison unifamiliale ;

Considérant qu'il est positif de maintenir le développement d'activités économiques en zone mixte ;

Considérant que le caractère patrimonial et architectural du bâtiment est conservé ; qu'il n'y a pas de modifications de volume ni de façade envisagées ;

Considérant que le demandeur mentionne dans sa note explicative qu'une servitude de vues depuis la maison vers les parcelles voisines est prévue dans l'acte notarié ;

Considérant la note complémentaire relative à la gestion des eaux pluviales du 16 mars 2022 ;

Considérant que le projet modifié prévoit de réhabiliter et d'affecter la citerne existante de 26,3 m<sup>3</sup> pour l'arrosage des abords, le nettoyage, et les sanitaires de l'atelier, et d'aménager des noues dans les espaces extérieurs sur une surface totale de 30m<sup>2</sup> (profondeur moyenne de 40 cm), pour un volume total de 12m<sup>3</sup> ; qu'il est conseillé de respecter les distances suivantes entre les dispositifs d'infiltration et certains éléments structurants : Limite de propriété : min. 3 m ; Habitation : min. 5 m ;

Considérant que le projet prévoit de raccorder le trop-plein de la citerne existante aux égouts ; qu'il est préférable de prévoir un raccordement de ce trop-plein vers les dispositifs extérieurs végétalisés (noues, ...) ;

Considérant qu'il convient de prévoir toutes les mesures nécessaires, pendant le chantier et durant l'exploitation, pour éviter toute perturbation et tout transfert de pollution vers les eaux souterraines ;

Considérant que pour tout autre choix d'espèces végétales à la liste d'espèces indigènes et conseillées par Bruxelles Environnement (BE) qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

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

### **AVIS : Favorable sous conditions (unanime)**

- Prévoir des toitures vertes sur l'ensemble des toitures plates et envisager le placement de toitures intensives ou semi-intensives ;
- Prévoir un aménagement plus perméable pour la zone privative extérieure autour de la maison unifamiliale en diminuant la surface dallée de minimum 30 m<sup>2</sup>;
- En cas de séparation des parties privatives entre les entrées telles que dessinées en pointillé sur les plans et dénommées « zones privatives logements 1, 2, bureau et atelier photos » et les parties communes extérieures, prévoir une clôture végétale (haie) ;
- Se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Pour les noues dans l'espace extérieur : respecter les distances suivantes entre les dispositifs d'infiltration et certains éléments structurants : Limite de propriété : min. 3 m ; Habitation : min. 5 m ;
- Prévoir de raccorder le trop-plein de la citerne existante vers les dispositifs extérieurs végétalisés (noues, ...) ;
- Prévoir toutes les mesures nécessaires, pendant le chantier et durant l'exploitation, pour éviter toute perturbation et tout transfert de pollution vers les eaux souterraines ;
- 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.

Pour mémoire : pour la plantation, se référer à la liste d'espèces indigènes et conseillées.

- il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
- respecter le code rural et notamment les distances de plantation par rapport aux limites mitoyennes (à 2 m minimum des limites mitoyennes) ;

La dérogation au Titre II article 8 est accordée.

**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.***