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

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

Commission de concertation
séance du 20/10/2026

Urbanisme Environnement

AVIS : PU 29227

Boulevard de l'Humanité 222

Modifier la façade à rue avec rehausse partielle de la toiture existante et supprimer une baie dans le mur mitoyen avec modification de destination de bâtiment industriel en dépôt

---

Etaient présents
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

~~Abstention~~

Etaient absents excusés
Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Administration régionale en charge des monuments et sites

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 22/09/2026 au 06/10/2026 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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'industries urbaines ;
Considérant que le bien est sis dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 12 « Anciens Étangs », approuvé par A.G. du 13 avril 1989, en zone VII ;
Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien :
- PU17250 pour construire un bâtiment industriel le 18/04/1958 ;
- PU18533 pour agrandir le bâtiment industriel le 17/04/1964 ;
- PU26725 pour modifier la vitrine commerciale d'un bâtiment industriel le 19/04/2018 ;

Considérant que la situation légale du bien, au regard des archives communales, est une activité productive (atelier) ;

Objet de la demande
Considérant que la demande vise à :
- modifier l'activité productive en dépôt/entreposage logistique de pneus et de jantes ;
- élargir et rehausser la baie existante en façade avant pour permettre l'installation d'une nouvelle porte métallique ;
- rehausser partiellement la toiture plate existante pour permettre l'intégration du mécanisme d'ouverture de la nouvelle porte ;
- modifier les finitions de la façade avant ;
- obturer une baie irrégulière dans le mur mitoyen ;

Instruction
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle implique une modification de l'intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol, pour le changement de destination d'un bâtiment affecté à une activité productive en dépôt/entreposage logistique de pneus et de jantes ;

Motivation
Considérant que le changement d'affectation d'une activité productive vers un dépôt/entreposage logistique a un impact négligeable sur l'intérieur d'îlot dès lors que celui-ci ne crée aucune modification de volume en partie arrière et n'engendre aucune imperméabilisation supplémentaire de la zone de cours arrière ;

Considérant que le bien est situé dans une zone à caractère industriel, accueillant principalement des activités productives, des ateliers et des espaces d'entreposage ; que la nouvelle destination de dépôt s'inscrit dans le caractère économique du quartier ; que le demandeur précise que le dépôt est destiné à approvisionner les ateliers existants dans le quartier ; que cette activité contribue au fonctionnement des activités économiques environnantes ; que la nature de l'activité proposée est compatible avec le cadre urbain environnant et conforme au PRAS ;

Considérant que l'activité de stockage de pneus et de jantes est susceptible de générer des mouvements de véhicules liés aux opérations de livraison, de chargement et de déchargement ; que le demandeur précise en séance que ces opérations s'effectueront dans la partie avant du bâtiment ; que la réduction de la superficie de plancher et l'adaptation de la porte de garage visent notamment à permettre l'organisation de ces opérations à l'intérieur du bâtiment ; que cette configuration permet de limiter les manœuvres sur l'espace public et de préserver la circulation ainsi que les accès aux bâtiments voisins ;

Considérant que le demandeur précise que le dépôt de pneus et de jantes projeté au n° 222 du boulevard de l'Humanité est destiné à approvisionner les ateliers situés au n° 216 de la même voirie ; que cette activité est liée à l'activité principale exercée au n° 216, laquelle fait l'objet d'un permis d'environnement initial référencé 07/9478 ; qu'il convient dès lors d'entreprendre les démarches nécessaires afin d'intégrer le nouveau dépôt au permis d'environnement existant ; que le permis d'environnement permettra de fixer les éventuelles conditions d'exploitation visant à minimiser l'impact de l'activité dans la zone ;

Considérant que le projet prévoit la modification de la taille de la baie existante en façade avant afin de permettre l'installation d'une nouvelle porte métallique adaptée aux besoins du dépôt ; que cette intervention nécessite une rehausse partielle de la toiture plate existante afin de permettre l'intégration du mécanisme d'ouverture de la nouvelle porte ; que ces modifications en façade et en toiture ne modifient pas significativement l'aspect architectural du bien ni son gabarit et permettent le bon fonctionnement de la nouvelle activité ;
Considérant que le projet prévoit également un rafraîchissement des finitions de la façade avant ; que ces interventions contribuent à améliorer l'aspect extérieur du bâtiment et son intégration dans l'environnement industriel existant ainsi qu'à optimiser son fonctionnement ;

Considérant qu'une baie de communication a été réalisée sans autorisation dans le mur mitoyen séparant le bâtiment du bien voisin ; que le projet prévoit l'obturation de cette baie afin de supprimer la communication entre les deux bâtiments ; que cette intervention permet de rétablir la séparation physique entre les constructions et de mettre fin à la situation infractionnelle identifiée ;

Considérant que les modifications apportées à la toiture sont minimes et n'entraînent aucun changement dans l'écoulement des eaux pluviales ; que les dispositifs existants d'évacuation sont maintenus et que le projet n'a dès lors pas d'incidence sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ; qu'il convient toutefois de veiller au respect du Règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;

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

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Effectuer les démarches nécessaires relatives au permis d'environnement initial (réf. 07/9478) afin d'y inclure le dépôt de pneus visé par la présente demande de permis d'urbanisme avant son exploitation ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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 a 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.