

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

Commission de concertation
séance du 14/05/2024
Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28295

Rue Rodenbach, 70 - 72

Modifier l'utilisation d'une partie de l'atelier/bureau en logement accessoire à l'atelier/bureau, démolir l'annexe du bâtiment arrière et placer une échelle à crinoline

Étaient présents

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

Étaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest

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 16/04/2024 au 30/04/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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

Vu l'avis de la commission de concertation du 26/09/2023 libellé comme suit :

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 12/09/2023 au 26/09/2023 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 d'habitation ;

Considérant qu'un permis PU 5310 pour construire une maison a été délivré le 30/09/1910, que des transformations ont été effectuées dans l'immeuble, suite aux permis délivrés le 02/12/1910 pour le PU 5368, le 30/09/1947 pour le PU 14880 et le 19/01/1999 pour le PU 22257 ;

Considérant qu'un dernier permis d'urbanisme (PU 27464) a été délivré le 10/05/2021 ; que ce permis portait sur la modification de l'utilisation d'une partie de bureau en logement accessoire au bureau au sein du bâtiment arrière avec travaux structurels ; que ce permis n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales, comprend un immeuble en intérieur d'ilot de bureaux et un immeuble à rue destiné au logement ;

Considérant que cet ensemble est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-Capitale (CoBAT, Titre V, Articles 207 et 333) ;

Situation projetée

Considérant que la demande porte uniquement sur le bâtiment en intérieur d'ilot ;

Considérant que la demande vise à :

- *Démolir l'annexe gauche du bâtiment arrière ;*
- *Réaménager la zone de cours et jardins ;*
- *Modifier l'utilisation d'une partie du bien en logement accessoire aux bureaux ;*

Considérant que lors de l'enquête publique, 1 réaction a été enregistrée portant principalement sur la nouvelle couleur de la façade « trop voyante » en intérieur d'ilot ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle porte sur des actes et travaux en intérieur d'ilot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) ;

Motivation

PRAS 0.6 :

Considérant que la demande se conforme aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, en ce qu'elle priorise le maintien et la création de surfaces de pleine terre végétalisés en intérieur d'ilot ;

Considérant en effet que la demande prévoit la démolition de l'annexe du bâtiment arrière et le réaménagement de la cour par une déminéralisation partielle de celle-ci ; que ses aménagements sont conformes aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, en ce qu'ils permettent d'améliorer les qualités végétales esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'ilot ;

Considérant cependant que le projet est partiellement repris sur un terrain pollué, en catégorie 3 de l'inventaire de l'état du sol (parcelle polluée sans risque) ; qu'il prévoit potentiellement des modifications des paramètres de l'étude de risque (perméabilisations, installation d'un potager...) ; qu'il y a lieu de vérifier que ces modifications ne nécessitent pas une actualisation de l'étude de risque ou, le cas échéant, des mesures de gestion du risque complémentaires ; que si ces démarches peuvent être entreprises après délivrance du permis, il serait pertinent de les entamer au plus vite vu leur impact potentiel sur le projet ;

Considérant que cette actualisation serait l'occasion d'identifier une zone permettant l'installation d'une citerne de récupération enterrée ;

Considérant de plus que la demande prévoit de végétaliser les toitures plates des annexes de l'immeuble ; que cette mesure permet également d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que les dispositifs de temporisation végétalisés sont fortement recommandés ; que la proposition actuelle est adaptée à cette recommandation étant donné que la demande prévoit d'agrandir les surfaces perméables de la parcelle et la végétalisation de trois toitures plates aux 1^{er} et 2^{ème} étage à l'arrière de l'immeuble ;
Considérant que les plans de la situation existante de droit présentent des ateliers également ; qu'un atelier est maintenu au rez-de-chaussée ; que la diversité d'activités proposées sur la parcelle, s'avère cohérente ;
Considérant que l'activité de logement accessoire aux bureaux et ateliers existants proposée est conforme au PRAS et ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot ;
Considérant cependant qu'afin d'assurer la compatibilité des activités existantes avec le logement il y a lieu de s'assurer que le logement reste indissociable des bureaux et de l'atelier ; qu'à cette condition on peut considérer que cet acte maintient les qualités de l'intérieur d'îlot ;

Aménagement :

Considérant que les baies donnant sur la buanderie et sur la bibliothèque au 1^{er} étage pourraient engendrer des vues intrusives sur la propriété voisine rue Berkendael n°27 étant donné la proximité des baies par rapport à la limite mitoyenne ; que le demandeur déclare en séance que ces châssis seront translucides ; qu'il y aurait lieu de représenter les châssis translucides sur les plans ;

Façade :

Considérant que la façade du bâtiment est recouverte d'un enduit gris-beige ; que les surfaces en mitoyenneté avec les propriétaires voisins seront également isolées avec le même enduit gris-beige ; que pour cela un accord préalable des voisins a été obtenu et joint au dossier ; que ce nouveau revêtement n'est pas visible depuis l'espace public ; que les aspects principaux de l'architecture industrielle du bâtiment sont maintenus ;
Considérant de plus que les revêtements de teinte claire permettent de lutter contre la surchauffe des bâtiments et de l'intérieur d'îlot ;

Eau :

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;
Considérant que le demandeur déclare dans sa note explicative que le bâtiment ne comporte pas de citerne d'eau de pluie existante propre au bâtiment ;
Considérant qu'en fonction des résultats de l'étude de risque il y a lieu d'envisager l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales enterrée et dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie ;

Divers :

Considérant que l'atelier abritera des activités de restauration de mobilier ; que la demandeuse déclare en séance que le travail du bois y est très limité et ne s'appuie que sur de petites machines manuelles avec une force motrice faible ; qu'il n'y aura aucun bain de découpage ;

SIAMU :

Considérant que le SIAMU a émis un avis défavorable à la demande telle que présentée ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer ;

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Le logement doit rester l'accessoire des bureaux et ateliers ;
- Vérifier que les modifications de l'étude de risque en matière de pollution du sol ne nécessitent pas une actualisation de l'étude de risque ou, le cas échéant, des mesures de gestion du risque complémentaires et envisager le cas échéant l'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales enterrée et dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie ;
- Représenter dans les plans, les châssis translucides donnant sur la buanderie et la bibliothèque à l'arrière ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (01/05 indice A ; 02/05 indice A ; 03/05 indice A ; 04/05 indice A ; 05/05 indice A) ;

Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que le projet répond à la condition de la commission de concertation : « Représenter dans les plans, les châssis translucides donnant sur la buanderie et la bibliothèque à l'arrière » , réduisant ainsi tout risque de vues intrusives sur la propriété voisine sise rue Berkendael, n° 27 ;

Considérant que la parcelle fait l'objet d'une étude de risque ; que cependant le projet prévoit potentiellement des modifications des paramètres de cette étude (perméabilisations, installation d'un potager...) ; que l'assainissement du sol en intérieur d'ilot est prévu ;

Considérant que la nouvelle version du projet prévoit le maintien d'une citerne existante dans la zone de cour et jardin ; que cette initiative tend au respect du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en matière de gestion des eaux de pluie et répond aux conditions de la Commission de Concertation ; Considérant cependant qu'il convient de respecter davantage le RCU en prévoyant l'infiltration in situ du trop-plein de la citerne ; qu'il y a moyen pour ce fait, de consulter le facilitateur eau du Bruxelles Environnement ;

Considérant que le précédent avis SIAMU était défavorable pour la 1^{ère} version du projet étant donné que le bâtiment n'était pas aisément accessible pour les véhicules de secours et que le deuxième issue pour le logement n'était pas considéré comme satisfaisante ;

Considérant que le projet prévoit la modification de la sortie de secours par l'installation d'une échelle en crémaillère, d'une passerelle et d'une échelle à crinoline en acier sur l'angle à droite du bâtiment en intérieur d'ilot ; que cette modification s'opère dans le but de répondre aux exigences du SIAMU ; que l'échelle est de la même teinte que les châssis du bâtiment (RAL9016) ; que ces modifications ne diminuent pas les qualités architecturales et patrimoniales de la façade ; que ces travaux ne modifient pas la surface perméable et le relief de la zone de cour et jardin ; que de ce qui en découle, la construction de ces échelles peut être accordée ;

Considérant que, pour cette version 2, le dossier est en cours de traitement auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) tel que le prévoit le CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Prévoir pour le trop plein de la citerne l'infiltration des eaux de pluie in situ ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.

Pour mémoire :

- Le logement doit rester l'accessoire des bureaux et ateliers.

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.