

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

Commission de concertation

séance du 11/06/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28538

Angle Rue Saint-Denis 298 et Rue du Charoi 10-12
Démolir et reconstruire un espace de stockage

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 14/05/2024 au 28/05/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 2 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'industrie urbaine ;

Considérant qu'un permis (PU 1444) pour la construction d'un atelier et d'une clôture a été délivré en 1899 ; que des permis pour des transformations ont été délivrés entre 1910 et 1963 ; qu'un permis d'environnement (PU07/9660) a été délivré en 2019 pour un garde-meuble rubrique 53B, 40A et 132A ; qu'un permis (28539) est en cours de procédure

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un bâtiment espace de stockage comprenant des box de stockage ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à démolir le bâtiment annexe de l'entreprise SHURGARD (box sécurisée à louer) coté Saint-Denis pour y construire une nouvelle annexe de stockage ;

Instruction

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

- actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour le bâtiment annexe,
- dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU, pour la profondeur du bâtiment annexe,
- dérogation à l'Art. 5, Titre I du RRU, pour la hauteur de la façade du bâtiment annexe,
- dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU, pour la hauteur du bâtiment annexe,
- dérogation à l'Art. 9, Titre I du RRU, pour la façade du bâtiment annexe,

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

Considérant que lors de l'enquête publique, 2 réactions ont été enregistrées portant principalement sur la consultation difficile lors de l'enquête publique due à l'absence des documents sur la plate-forme Openpermits ;

Considérant que le demandeur déclare en séance que les documents ont été uploadés sur la plateforme Openpermits durant toute la durée de l'enquête publique ;

Motivation

Considérant que la démolition et la reconstruction du nouveau bâtiment annexe n'ont pas d'impact majeur sur l'ensemble industriel qui l'entoure ; que le projet n'implique aucune diminution des surfaces perméables étant donné que la parcelle est entièrement imperméable ; que la demande prévoit la végétalisation de la toiture plate du bâtiment annexe ; que cette mesure répond à l'objectif de la prescription générale 0.6 et participe à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que l'impact du projet en termes de portée d'ombre et de vue intrusive sur la propriété voisine n°296 rue Saint-Denis est négligeable notamment compte tenu du fait que ce bâtiment voisin n°296 est également un espace de stockage ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU peut être accordée ;

Considérant qu'un projet pour construire une nouvelle école au n°296 apparaît dans les plans ; que celle-ci n'est pas encore construite ; qu'elle ne peut donc pas être prise en compte pour cette demande ;

Considérant que la hauteur du nouveau bâtiment annexe déroge aux articles 5 et 6, Titre I du RRU étant donné qu'il dépasse de plus de 3 m la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas au n°296 Rue Saint-Denis et qu'il dépasse la corniche du bâtiment principal ; que cette hauteur n'est pas justifiée vu la hauteur excessive de l'acrotère et la forte hauteur sous plafond du 2ème étage ; que ces dérogations sont trop importantes et injustifiées ; que cette modification de la hauteur accentue le caractère massif du bâtiment principal dans une rue relativement étroite avec des immeubles en face de gabarit R+2 ; que pour permettre une meilleure intégration dans le contexte urbain environnant, il y a lieu de limiter la hauteur du bâtiment annexe en s'alignant à la corniche de l'immeuble principal, en concevant la toiture végétalisée et le système de stockage des eaux pluviales ; qu'à cette condition les dérogations pourraient être accordées ;

Considérant qu'il est regrettable de remplacer la façade à rue existante par une façade composée de fausse porte de garage au rez-de-chaussée et d'un mur aveugle qui s'étend du 1er au 3ème étage ; que dans la situation projetée les façades avant latérales sont réalisées en brique et la corniche en béton blanc ; que le bâtiment fait face à des immeubles de logement ; que la nouvelle façade ne parvient pas à s'intégrer au contexte urbain environnant ; qu'il y a lieu de fournir une proposition de façade plus adaptée au cadre environnant, par exemple en intégrant la façade existante et/ou en prévoyant plus d'ouvertures ; que la dérogation à l'article 9, Titre I du RRU ne peut être accordée ;

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 projet ne présente pas d'installations sanitaires ;
Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égale à 10 cm ; que cet aménagement s'accompagne d'un dispositif de temporisation des eaux pluviales d'une capacité de 6540 Litres ; que la demande est conforme au RCU ;

Considérant qu'au regard de l'augmentation de la superficie de stockage, il y a lieu d'introduire une demande de modification du permis d'environnement couvrant l'activité de stockage auprès de Bruxelles environnement (OPE article 7bis) ;

Considérant qu'un procès-verbal de mesurage et division a été transmis dans le cadre de la demande ; que ce document permet d'attester de la vente d'une partie de la parcelle 2A3 (LOT 3) à la parcelle 002E03 et une partie de la parcelle 002E03 (LOT 1) à la parcelle 2A3 ; que cette modification du parcellaire a un impact négligeable sur le projet de l'école voisine ; qu'il n'empiète sur aucune construction projetée ; qu'il y aurait lieu cependant de s'assurer de la compatibilité des deux projets et d'introduire le cas échéant un permis modificatif pour l'école ;

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

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Limiter la hauteur du bâtiment annexe en s'alignant à la corniche de l'immeuble principal, en conservant la toiture végétalisée et le système de stockage des eaux pluviales ;
- Fournir une proposition de façade plus adaptée au cadre environnant, par exemple en intégrant la façade existante et/ou en prévoyant plus d'ouvertures ;
- Introduire une demande de modification du permis d'environnement couvrant l'activité de stockage auprès de Bruxelles environnement (OPE article 7bis) ;
- 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'Art. 4, Titre I du RRU, pour la profondeur du bâtiment annexe, peut être accordée.

Les dérogations aux l'Art. 5 et 6, Titre I du RRU, pour la hauteur du bâtiment et la hauteur de la façade, pourraient être accordées sous réserve du respect de la condition.

La dérogation à l'Art. 9, Titre I du RRU, pour la façade du bâtiment annexe, ne peut être 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.