

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

# Commission de concertation

## séance du 06/04/2021

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 27477**

**RIM & PARTNERS**

**Chaussée de Neerstalle 363 - 365**

**Modifier la destination du rez-de-chaussée/sous-sol d'activité productive en bureau et la façade à rue (porte de garage), et couvrir la cour arrière.**

---

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

Administration régionale en charge de l'urbanisme

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

~~Abstention~~

Etaient absents excusés

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

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 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 16/02/2021 au 02/03/2021 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;**

**Considérant que tous les participants ont, préalablement à la présente réunion, donné leur accord pour la tenue de la commission de concertation en vidéo conférence ;**

**Vu l'avis défavorable de la commission de concertation, en sa séance du 10/11/2020 ;**

**« Situation existante**

*Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en zone mixte et le long d'un espace structurant;*

*Considérant que le bien a été construit suite à la délivrance d'un permis de bâtir en 1932, des transformations ont eu lieu suite à la délivrance d'un permis en 1989 ;*

*Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est :*

- *une construction à front de rue, avec activité productive au rez-de-chaussée, 2 logements aux étages, à raison d'un logement par étage et un sous-sol,*
- *un atelier en intérieur d'ilot comprenant deux niveaux (rez-de-chaussée et rez-de-jardin) destinés à une activité productive, et en fond de parcelle une cour ;*

**Projet**

*Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :*

- *la modification de la destination de l'ensemble du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin, d'activité productive en bureaux (espace de coworking),*
- *la couverture de la cour arrière par une toiture transformée en cour partiellement plantée, accessible de plein pied depuis le rez-de-chaussée,*
- *la modification du niveau du rez-de-jardin de l'atelier sur l'ensemble de sa surface,*
- *l'ouverture d'une baie de fenêtre dans le mur mitoyen gauche,*
- *la suppression du grand lanterneau sur la toiture de l'atelier,*
- *la modification de la façade à rue par le remplacement de la porte d'accès à l'atelier ;*

**Instruction de la demande**

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

- *actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'ilot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6) pour la modification de destination, la couverture de la cour et l'ouverture d'une baie de fenêtre sur le mur mitoyen gauche,*
- *dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4 pour la couverture de la cour ;*

*Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, du fait qu'elle déroge (dérogation non sollicitée) au RRU, Titre I, Art. 13, pour l'absence de mesures visant à végétaliser la toiture plate de l'atelier ;*

**PRAS – Intérieur d'ilot**

*Considérant que l'activité de bureau est conforme et pertinente en zone mixte ;*

*Considérant que le solde de bureaux admissible est positif (CaSBA);*

*Considérant que la modification du volume qui résulte de la couverture de la cour arrière, ne se conforme pas aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, en ce qu'elle consolide la couverture totale de la parcelle et qu'elle n'y priorise donc, la création de surfaces perméables et plantées en intérieur d'ilot ;*

*Considérant d'ailleurs, que la demande prévoit la modification du niveau du rez-de-jardin afin de retrouver une hauteur sous plafond plus importante pour les bureaux proposés ; Que cette modification, au regard de son importance, s'apparente plutôt à une démolition et reconstruction de l'atelier ;*

*Considérant qu'une démolition reconstruction en intérieur d'ilot nécessite une dédensification du bâti au profit de zones de pleine terre et ce afin d'améliorer les qualités de l'intérieur d'ilot et se conformer à la prescription 0.6 du PRAS ;*

**RRU**

*Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour la couverture de la cour ne peut être accordée compte tenu de son importance ;*

*Considérant d'ailleurs qu'au regard du maintien des constructions en intérieur d'ilot et la proposition de couvrir l'entièreté de la parcelle, il est regrettable que la végétalisation de la toiture de l'atelier ne soit pas pris en compte ;*

*Considérant de ce qui en découle, que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 13 ne peut être accordée ;*

**Gestion de eaux**

*Considérant le constat que la parcelle se trouve dans une zone où la nappe phréatique est proche de la surface du sol ;*

*Considérant dès lors, que les travaux proposés impliquent la modification du relief du sol n'est pas indiquée ;*

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; Considérant qu'aucune solution n'est proposée en ce sens ;

#### **Divers**

Considérant que les travaux proposés engendrent des vues intrusives vers les zones de cours et jardins des parcelles sises aux numéros 361 et 369 de la chaussée de Neerstalle et numéro 16 de la rue de Lisala ;

Considérant que les vues intrusives se concrétisent au regard des actes et travaux suivants :

- la réalisation d'une terrasse en fond de parcelle sur la toiture proposée pour la cour arrière, dont la surface utilisable s'étale jusqu'aux murs mitoyens,
- le maintien de baies en mitoyenneté, servant à éclairer naturellement les bureaux et pour lesquelles aucune mesure visant à empêcher des vues directes sur les parcelles attenantes n'est envisagée,
- le percement d'une baie supplémentaire sur le mur mitoyen gauche ;

Considérant que la demande tient compte de l'aménagement d'un hall d'accès, suivi d'un espace de rangement pour vélos et voitures d'enfant ;

Considérant cependant, que cet espace est un lieu de passage et de répartition vers le comptoir d'accueil et la zone de bureaux en intérieur d'ilot ; que compte tenu de la capacité en nombre de bureaux souhaitée, la surface utilisable à des fins de stationnement vélos et voitures d'enfant s'avère fort réduite ;

Considérant que la demande tient compte de l'aménagement de 12 bureaux au niveau du rez-de-jardin (sous-sol par rapport au niveau de la rue) ; Considérant cependant, l'aspect peu viable de cet aménagement, compte tenu qu'aucune ouverture à des fins de ventilation et d'éclairage naturel n'est prévue à ce niveau ; que de plus, la demande prévoit la suppression du lanterneau sur la toiture de l'atelier, seule source d'apport de lumière et ventilation naturelle possible à ce niveau ;

#### **Façade à rue**

Considérant que le remplacement de la porte d'accès à l'atelier, par une porte grillagée peut convenir à la composition de la façade à rue ;

Considérant néanmoins, qu'il est regrettable que cette modification de la façade ne s'étende pas à la porte d'accès aux appartements et au châssis de fenêtre à gauche, au niveau du rez-de-chaussée ; Que ces deux éléments sont peu qualitatifs du point de vue esthétique ;

#### **Conclusion**

Considérant dès lors que le projet tel que présenté ne peut pas être accepté ;

#### **SIAMU**

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

#### **Instruction**

Considérant que dans le respect de l'Art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des documents modificatifs ;

Considérant que les modifications introduites visent à répondre aux observations émises par la commission de concertation ;

#### **Objet de la demande modifiée**

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la modification de destination de l'ensemble du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin, d'activité productive en bureaux (espace de coworking),
- la suppression du grand lanterneau sur la toiture de l'atelier,
- la modification de la façade à rue par le remplacement du châssis et portes d'accès à l'immeuble ;

#### **Instruction de la demande modifiée**

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité étant donné qu'elle vise des actes et travaux qui portent atteinte en intérieur d'ilot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour la modification de destination de l'atelier ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, en ce qu'elle déroge (dérogation non sollicitée) au RRU, Titre I, Art. 13, pour l'absence de mesures visant à végétaliser la toiture plate de l'atelier ;

#### **Prescriptions PRAS – RRU (végétalisation des surfaces)**

Considérant que la cour en fond de parcelle est maintenue et végétalisée ;

Considérant cependant, que les travaux prévus en dehors de la cour, ne participent pas suffisamment à l'amélioration de la qualité de l'intérieur d'ilot au sens de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que pour ces raisons, le projet n'est pas conforme à la prescription particulière 0.6 du PRAS ;

Considérant dans ce sens, que la dérogation (non sollicitée) au RRU, Titre I, Art. 13 ne peut pas être acceptée ;

### **Gestion des eaux**

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant l'impossibilité d'infiltrer l'eau de pluie in situ, compte tenu des dimensions de la zone de pleine terre et le fait que la parcelle se trouve dans le bas de Forest, dans une zone où la nappe phréatique est proche de la surface ;

### **Eclairage naturel**

Considérant que la demande vise également la suppression du lanterneau du bâtiment arrière et l'installation de fenêtres de toit, ainsi que l'installation d'une passerelle en caillebotis, reliant les bureaux situés au rez-de-chaussée, et le percement des baies de fenêtre donnant sur la cour arrière ;

Considérant cependant, que les différentes mesures mises en place ne permettent pas l'éclairage suffisant de l'ensemble des bureaux, et les bureaux du rez-de-jardin en particulier;

Considérant que la demande maintient la création de bureaux aux rez-de-jardin ; Que seul deux d'entre eux bénéficient de vues vers l'extérieur ; Que l'on ne peut considérer ces aménagements comme répondant au bon aménagement des lieux ;

### **Aménagement interne**

Considérant que la demande ne comporte pas de zone de repos et de cuisine à destination des différents bureaux ; que les sanitaires ne comportent pas d'aménagement PMR ;

### **Accès**

Considérant que les entrées bureaux et des logements ne sont pas séparées, que le local vélo n'est pas cloisonné ;

Considérant qu'il est maintenu un bureau existant en partie avant, bénéficie d'une entrée indépendante à front de rue, qu'il est modifié dans sa géométrie, qu'il ne présente pas de connexion avec le reste du bâtiment, que dès lors il ne peut pas profiter des commodités de l'arrière du bâtiment (sanitaires), que sa dimension réduite ne permet pas l'installation de ceux-ci ;

### **Façade à rue**

Considérant que la demande modifiée assure une cohérence de composition de façade par l'installation, pour l'accès commun, d'un châssis à double ouvrant et partie fixe, et le remplacement dans le même esprit, du châssis de fenêtre et la porte d'accès du bureau au rez-de-chaussée ;

### **SIAMU**

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;

### **Conclusion**

Considérant que le projet modifié ne correspond pas à un bon aménagement des lieux ;

**AVIS DEFAVORABLE (unanime)**

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 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.*