

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 09/11/2023**DEMANDEURS :****LIEU :**

Avenue Fortin, 34 - 36

OBJET :

sur une parcelle d'angle comprenant deux bâtiments (cinq logements et un bureau) ainsi qu'un auvent en fond de parcelle et une zone non bâtie à front de voirie (activité productive artisanale : monuments funéraires), régulariser la construction d'un bâtiment en intérieur d'îlot ainsi que la création d'une clôture délimitant l'ensemble de la parcelle et changer l'affectation de l'activité productive artisanale vers de l'entrepôt (matériaux de construction)

SITUATION : AU PRAS :

en zone d'habitation

AUTRE :

bien repris à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 13/10/2023 au 27/10/2023

REACTIONS :

0

La Commission entend :

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle d'angle comprenant deux bâtiments (cinq logements et un bureau), un auvent en fond de parcelle et une zone non bâtie à front de voirie (activité productive artisanale : monuments funéraires) :
 - régulariser :
 - la construction d'un bâtiment en intérieur d'îlot, en dérogation aux art. 4 (profondeur), 6 (hauteur) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et à l'art. 39 du Titre I du Règlement Communal d'urbanisme (RCU) (perméabilité des zones de cours et jardins),
 - la création d'une clôture délimitant l'ensemble de la parcelle, en dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et à l'art. 42 du Titre I du RCU (clôtures),
 - changer l'affectation de l'activité productive artisanale vers de l'entrepôt (matériaux de constructions) ;

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 7 mars 1905 visant à « construire une maison à l'angle » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 28 février 1922 visant à « effectuer des transformations » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 24 février 1939 visant à « transformer [l'] immeuble » ;
5. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 4 mai 1962 visant à « effectuer des transformations intérieures et ajouter une annexe au rez-de-chaussée » ;
6. Vu le permis d'environnement du 7 décembre 1966, délivré pour une durée de 10 ans et visant à « exploiter un atelier de fabrication de monuments funéraires » ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 19 février 2002 visant à « transformer le local commercial de +/- 27 m² en salle de séjour pour le logement du rez-de-chaussée droit, ce qui porte sa superficie de +/- 87 m² à +/- 112 m² » ;
8. Vu le refus de permis d'urbanisme du 2 décembre 2008 suite à la demande visant à « démolir deux immeubles et un entrepôt et construire un immeuble R+4 et aménager 21 appartements, 3 studios et 24 emplacements de parking » ;
9. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent repris à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

SITUATION LICITE :

10. Vu la confirmation du 5 août 2022 attestant de l'existence :

- Bâtiment sis Avenue Fortin, 34-36-38-38A :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,

- au rez-de-chaussée : deux logements,
- au 1^{er} étage : deux logements,
- au 2^{ème} étage : un logement,
- Bâtiment sis Avenue Fortin, 40 :
 - entières du bâtiment : un bureau (accessoire à l'activité productive),
 - à front de voirie, l'avent à l'arrière de la parcelle et la zone non bâtie : activité productive (activité artisanale) ;

11. Vu procès-verbal du 20 mai 2022 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :

- l'imperméabilisation du sol (en cours) par la création d'une chape de béton,
- la modification du volume d'une annexe existante en fond de parcelle d'environ 132 m² ;

12. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;

SITUATION PROJETEE :

13. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), sur une parcelle d'angle à l'intersection de l'avenue Fortin et de la rue Henri Chomé ;
14. Considérant que, en partie avant gauche, le bureau est dédié à la vérification des stocks ainsi qu'à l'entrée et la sortie de marchandises ;
15. Considérant que la demande vise à régulariser la suppression de la construction légère (auvent, tôles métalliques) en intérieur d'îlot, et l'édification d'un nouveau bâtiment en dur, d'une surface de 132 m², en dérogation en termes de hauteur et profondeur aux règlements d'urbanisme en vigueur ;
16. Considérant que la cour est utilisée comme lieu de chargement et déchargement de matériaux de construction ; que, dans ce but, un revêtement perméable (dalles de gazon en béton) est prévu pour pouvoir supporter la charge des camions ; que cette intervention déroge aux RRU et RCU et, de plus, se fait au détriment d'une occupation qualitative et pérenne des espaces extérieurs et n'offre aucun traitement paysager qualitatif, ce qui est contraire au principe du bon aménagement des lieux ;
17. Considérant que l'ensemble des interventions ont pour but d'utiliser le volume arrière, ainsi que la zone en intérieur d'îlot, en tant qu'espaces de stockage complémentaires pour le magasin de matériaux situé chaussée de Louvain n° 700-708 ;
18. Considérant que l'affectation projetée, à savoir l'entrepotage, n'est pas autorisée en zone d'habitation ; que, au vu de la force obligatoire et de la valeur réglementaire du PRAS, le changement d'affectation visé n'est pas autorisable (cf. art. 28 CoBAT) ;
19. Considérant de plus que ces interventions ne répondent pas favorablement aux objectifs de protection des intérieurs d'îlot repris dans la prescription 0.6 du PRAS visant à prioritairement y développer des projets permettant d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères, ainsi que favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre ;

MOBILITE :

20. Considérant que cette parcelle d'angle se trouve sur un carrefour à l'intersection de l'avenue Fortin et la rue Henri Chomé, dans un quartier principalement résidentiel constitué de petites rues ;
21. Considérant de plus que la note explicative stipule que les camions vont entrer en marche arrière dans la cour ; que cela occasionnera des nuisances (bruit, pollution et odeurs en intérieur d'îlot) et des engorgements dus aux entrées et sorties de voitures ainsi qu'à l'étroitesse du carrefour avoisinant ; que, par conséquent, cela engendrera une dégradation de la mobilité dans ce quartier ainsi qu'une hausse du trafic de par le passage des camions ;
22. Considérant que les chargements et déchargements à l'air libre seront en outre vecteurs de nuisances acoustiques ;

GESTION DE L'EAU :

23. Considérant que, en terme de gestion des eaux pluviales, le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité 520 L et d'un bassin d'orage de 11000L, dont le trop plein sera connecté à l'égout ; que l'eau récupérée sera utilisée pour le nettoyage des camions et l'entretien de la zone située devant le bâtiment ;
24. Considérant que les bassins d'orage de plus de 10 m³ constituent des installations classées soumises à permis d'environnement et qu'aucune demande n'a pour l'instant été introduite en ce sens (rubrique 179) ;

25. Considérant que le nettoyage des camions est censé être effectué dans un espace ad-hoc muni de dispositifs permettant d'éviter tout risque de pollution (séparateurs d'hydrocarbures, ...) ; que cet espace ne constitue cependant pas un car wash et que l'intérêt de la citerne de récupération des eaux pluviales est donc faible ;
26. Considérant que le projet n'est pas suffisamment qualitatif en matière de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, étant donné que les solutions à privilégier devraient favoriser leur infiltration plutôt que la mise en place de dispositifs type bassin d'orage ;

VISIBILITE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC :

27. Considérant que le projet se situe sur une parcelle d'angle qui est un point d'ancrage et possède un rôle essentiel dans la lisibilité de son environnement urbain tout en assurant une liaison au sein du quartier ;
28. Considérant que la demande vise également à placer des clôtures (soubassement en béton et partie supérieure en tôle de teinte gris foncé) de +/-2,1 m de haut sur tout le pourtour la parcelle, ce qui est dérogatoire aux règlements d'urbanisme en vigueur (1,2 m) ; que, de plus, la réalisation des clôtures n'est ni réfléchie ni esthétique en regard de leur rapport avec l'espace public ;
29. Considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable ;

CONCLUSION :

30. Considérant, au vu de ce qui précède, que cette demande déroge aux règlements d'urbanisme ainsi qu'au PRAS ; que, au vu de la configuration des lieux, l'aménagement proposé est préjudiciable pour le cadre environnant et, de surcroît, n'améliore pas la situation existante de la parcelle (densification, nuisance, pollution, etc.) et ne reconstitue pas le front bâti d'angle ; que le permis d'urbanisme sollicité ne peut être accordé ;
31. Considérant qu'il y aura lieu de remettre les lieux dans leur pristin état au plus tard dans les 6 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande.

AVIS DEFAVORABLE unanime

Abstention : -

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*