

Commission de concertation

séance du 29/01/2019

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST

rue du Curé 2

1190 BRUXELLES

Développement Urbain

AVIS : PU 27050

Téléphone : 02.348.17.21/26

Téléfax : 02.348.17.29

Thierry MAUDOUX Fédération Wallonnie-Bruxelles

Chaussée de Bruxelles 150 Avenue Van Volxem 2

Etaient présents

Commune de Forest •
Commune de Forest •
Commune de Forest •
Commune de Forest •

BDU – Direction de
l'Urbanisme •

BDU - Direction des
Monuments & Sites
I.B.G.E. •

Etaient absents excusés

S.D.R.B. •

Vu l'ordonnance du 29 août 1991, les ordonnances modificatrices et les arrêtés d'application, déterminant pour la Région de Bruxelles-Capitale les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis et de certificats d'urbanisme, de permis et de certificats d'environnement et créant pour chacune des communes de la Région de Bruxelles-Capitale une commission de concertation;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins du 15/12/2018 au 08/01/2019 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 122 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;

Considérant que le bien se situe en zone mixte, en zone de parc et le long d'un espace structurant (du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et ses amendements ;

- Considérant que la demande vise à ;
- modifier l'affectation d'un immeuble de bureau (bâtiment A) et d'un immeuble de logement (bâtiment B) en un équipement de service public et plus précisément une institution publique de protection de la jeunesse ;
- construire des extensions aux deux immeubles existants ainsi qu'un nouveau volume en intérieur d'îlot (bâtiment C) et un volume permettant la connexion entre les différentes ailes de l'infrastructure;
- démolir l'annexe du bâtiment A et supprimer la grille à l'alignement ;
- implanter l'entrée en recul par rapport à l'alignement ;

- abattre des arbres à hautes tiges ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 142 du CoBAT, et du point 24) de son annexe B : création d'équipements sportifs, culturels, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.5 du P.R.A.S. : construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m².
- Application de la prescription générale 0.6 du P.R.A.S. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.7 du P.R.A.S. : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone;
- Application de la prescription générale 0.12 du P.R.A.S. : modification totale et partielle d'un logement ;
- Application de la prescription particulière 3.5.1 du P.R.A.S. : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Application de l'article 153, §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : dérogation au règlement régional d'urbanisme :
- Titre I, article 3 : implantation des constructions ;
- Titre I, article 4 : profondeur des constructions ;
- Titre I, article 6 : hauteur des toitures ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1, al.4 : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que lors de l'enquête publique de nombreuses remarques et objections ont été soulevées ;

Considérant que les représentants du demandeur n'ont pu y apporter de réponses, ceux-ci devant notamment s'en référer à leur hiérarchie ;

Considérant qu'une série de précisions devraient être apportées au dossier pour que la commission puisse émettre un avis en connaissance de cause ;

Considérant que ces précisions portent sur :

- le relevé précis des arbres y compris leurs couronnes, les mesures prises afin de garantir que les arbres remarquables inscrits à l'inventaire des arbres ne seront pas endommagés par le projet,
- les indications plus précises concernant la conservation des éléments patrimoniaux et les motivations concernant la destruction des éléments patrimoniaux du bâtiment A,
- la gestion des eaux pluviales et le respect du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales,
- la clôture du site : expliquer le choix des éléments à maintenir et le choix de son doublage, la motivation à conserver le garage le long du 112,
- le nombre de personnes travaillant simultanément sur le site,
- expliquer et préciser le choix des matériaux principalement par rapport aux matériaux existants,
- la prise en compte du maillage bleu et vert, du PRDD et du projet parc des deux rives,
- l'entrée voiture et le fonctionnement du contrôle d'entrée et son impact, la zone de chargement/déchargement ;
- la gestion des eaux pluviales (incohérences entre annexe I, Plan et Rapport d'Incidences),
- sur la mobilité :
- la non prise en compte de la nouvelle densité du quartier,
- la non prise en compte des sites tels que Forest National et Stade Marien,
- sur le programme :
- système ouvert ou fermé ? sorties des résidents accompagnés ou non ?
- nombre de lits 30 ou 60 ?
- nombre d'emplacements parkings,
- nombre d'arbres à abattre ;

Considérant que suite aux questions soulevées concernant les éléments relatifs au patrimoine, la commission souhaiterait effectuer une visite des lieux concernés par la demande et en particulier le bâtiment A.

AVIS: Reporté

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.