

MODIFICATION DE L'AFFECTATION DU REZ-DE-CHAUSSEE D'ATELIER-BUREAU A ACTIVITES DE PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS / BUREAU AVEC LOGEMENT ACCESSOIRE - Permis modificatif du PU28295

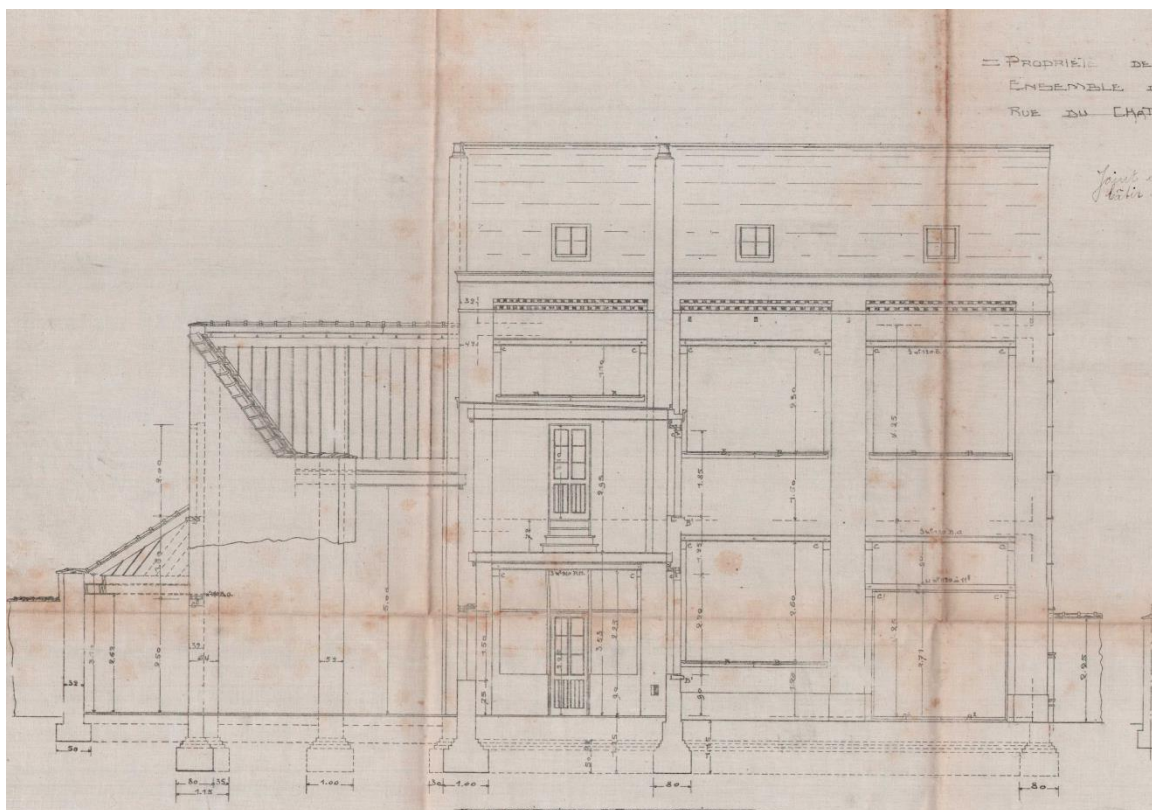
Rue Rodenbach 70-72 – 1190 Forest

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

NOTE EXPLICATIVE

PREAMBULE

L'ensemble des bâtiments faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme a été originellement édifié en 1910 rue du chat – rebaptisée la même année rue Rodenbach – dans une petite enclave industrielle dans la Commune de Forest, à proximité de l'axe routier de la Chaussée d'Alsemberg. Il se compose d'une maison d'habitation à rue – ou de rapport – et d'ateliers en intérieur d'îlot, construits pour le compte de Mr Van Neck. Les fonctions de « salle d'exposition », d'« atelier des moulages » et « magasin des modèles » indiquées sur les plans nous inclinent à penser qu'il s'agissait d'une affectation d'atelier de moulages d'art en plâtre, ou d'un atelier d'encadrements. Les ateliers se présentent sous forme d'un bâtiment de deux niveaux, surmonté d'un comble sous toiture à deux versants. Des annexes se développent en fond de parcelle.

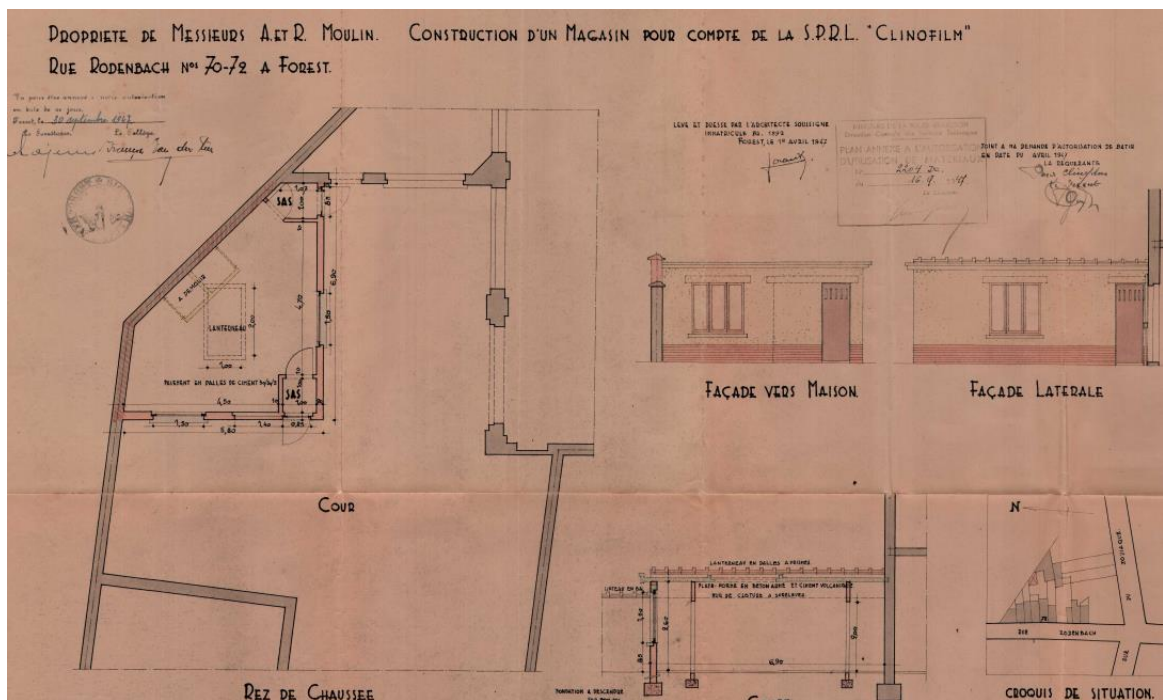


Rue Rodenbach 70-72. Coupe-élévation du bâtiment en intérieur d'îlot montrant la façade NORD. Demande de permis d'urbanisme 1910.

Il semble que le bâtiment ait été transformé – sans trace d'archives – vers les années 1930. La toiture à versants aurait été modifiée en un second étage sous toiture plate et les châssis en bois probablement remplacés par les châssis à résille en fonte actuellement en place. Nous n'avons pas de plans d'archives de demande de permis de bâtir concernant ces transformations

Le dossier de demande de permis de bâtir de 1947, introduit par MMr A et R Moulin pour le compte de la société CLINOFILM porte sur la construction d'un magasin en annexe au rez de chaussée, et ne comporte malheureusement pas de vues du bâtiment arrière principal.

Vers 1980, cette annexe sera augmentée d'une sorte de sas vitré.



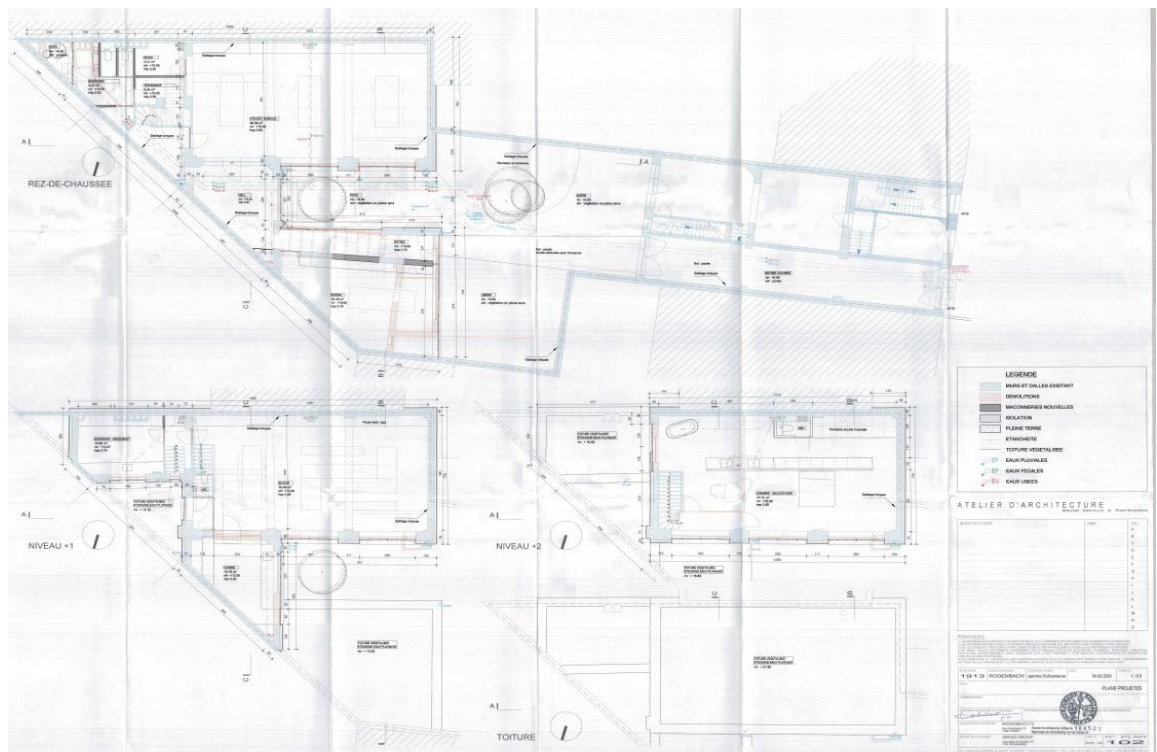
Rue Rodenbach 70-72. Plan, coupe et élévation d'une annexe à construire en fond de parcelle. Demande de permis d'urbanisme 1947.

Le 12.05.2021, un permis d'urbanisme introduit par Mr Yves Baudechon est délivré pour « Modification d'une partie du bureau en logement accessoire au bureau au sein du bâtiment arrière avec travaux structurels ». Ce projet présente une affectation de bureau au rez de chaussée, et de logement aux deux niveaux supérieurs du bâtiment arrière.

Il faut noter que le projet prévoit le placement d'un enduit sur isolant sur l'ensemble des façades, y compris sur les mitoyens donnant sur les 7 voisins contigus.

Une condition d'octroi du permis est le placement de vitrages translucides sur le châssis de la buanderie du premier étage, dont la vue donne sur le jardin du N°25 de la rue Berkendael.

Le projet ne sera pas réalisé, et l'immeuble a conservé aujourd'hui son état d'avant délivrance de ce permis d'urbanisme.



Rue Rodenbach 70-72. Plans des niveaux du bâtiment arrière, permis d'urbanisme délivré le 12.05.2021.

Le dernier permis d'urbanisme en date, à la référence communale PU28295, a été délivré le 27.06.2024, avec pour objet de : « *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* ».

Dans le cadre de la présente demande modificative, la situation existante actuelle (de fait et de droit) est celle autorisée par ce dernier permis d'urbanisme, conformément à l'article 102/1 du CoBat.

1. INTENTION DU DEMANDEUR

PROGRAMME

Suite à la cessation des activités de « la maison Bruxelloise », les demandeurs souhaitent reconsidérer l'affectation actuelle d'« atelier-bureau » au rez-de-chaussée, dont l'utilisation sera désormais dédiée à des « activités de production de biens immatériels / bureau ». Le logement accessoire aux bureaux aux étages, qu'ils habitent avec leur famille, est quant à lui maintenu.

L'« activité de production de biens immatériels » en question consistera en un travail d'architecture d'intérieur et de design d'espace, se basant sur un processus intellectuel de conseil et de production de pièces immatérielles telles que des plans, détails et croquis d'architecture et/ou de mobilier.

OBJET DE LA DEMANDE

L'affectation de droit actuelle (situation autorisée par le PU 28295 délivré le 27.06.2025) du bâtiment en « atelier-bureau et logement accessoire » fait donc l'objet de la présente demande de permis modificatif, dont l'intitulé vise à « *Modifier l'affectation du rez-de-chaussée d'atelier-bureau à activités de production de biens immatériels/bureau* ».

Cette demande a fait l'objet d'une réunion en date du 26.03.2025 et d'échanges préalables avec les services d'urbanisme de Forest, (voir E-mails des 15.04.2025 et 27.05.2025 en annexe), afin de préciser et d'identifier la procédure d'introduction de la présente demande :

« Nous prenons bonne note des points suivants :

- *Compte tenu de la cessation d'activité d'atelier de la « La Maison Bruxelloise », le demandeur du permis introduira une demande de permis d'urbanisme modificatif afin de passer l'affectation du rez-de-chaussée d'ATELIER-BUREAU à Activités de production de biens immatériels / Bureau, en vue de sa nouvelle activité ;*
- *Il s'agit d'une modification du type d'activité, sans modification de la destination puisqu'il s'agit de maintenir un type d'activité productive dans les lieux, conformément au souhait des autorités. Il s'agit d'une activité productive de bien immatériel ;*
- *La PEB reste inchangée ;*
- *Compte tenu de ce changement d'utilisation, les mesures de prévention incendie seront à reconsidérer ; nous contacterons préalablement au dépôt de la demande de permis d'urbanisme le Capitaine Nicolas, gestionnaire du dossier, que nous mettons en copie du présent mail. »*

(voir E-mail du 15.04.2025 en annexe)

2. PREVENTION INCENDIE

Le concept de prévention incendie initial (permis PU28295, délivré le 27.06.2024, dont REF SIAMU : T.2021.0202/3) a été revu lors de précédents échanges avec le Capitaine Jean-Marc Nicolas, des modifications importantes découlant du changement d'affectation du rez-de-chaussée faisant suite à la cessation des activités de « la maison Bruxelloise ».

Concept de prévention incendie lié au permis PU28295 :

- 1) Accès : placement d'une échelle à crinoline menant au logement du niveau 0 au niveau +1
- 2) Compartimentage vertical et horizontal de l'atelier / par rapport au logement par :
 - a) Des parois EI 60
 - b) Des portes présentant EI 1 30 sollicitées à la fermeture
- 3) Sprinklage résidentiel localisé, conforme à la norme en vigueur, dans l'atelier et dans le hall d'entrée au niveau 0, afin d'éviter le compartimentage entre l'atelier et le hall d'entrée, pour conserver le châssis intérieur « patrimoine » se trouvant entre ces deux pièces.
- 4) Détection incendie conforme à la NBN S21/100 dans l'atelier et dans les voies d'évacuation de l'immeuble

Suite à la réunion s'étant tenue le 17.02.2025 avec le Capitaine Nicolas (dont rapport transmis par E-mail le 22.02.2025 en annexe), il a été décidé par les demandeurs de restreindre l'affectation partielle du rez-de-chaussée, en « activités de production immatérielle/bureau », correspondant à la future occupation des lieux.

L'immeuble est dès lors « *considéré comme une habitation unifamiliale, avec activité libérale complémentaire, la surface dédiée au logement étant bien supérieure à la surface dédiée au bureau.* » Des dispositions particulières de prévention incendies ne sont dès lors plus requises. (voir E-mail le 22.02.2025 en annexe).

Il a donc été décidé de procéder à l'introduction d'une nouvelle demande de permis modificatif, conformément aux conditions énoncées lors des échanges préalables avec les services d'urbanisme et de prévention incendie.

Frederic Hossey

