

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

Commission de concertation

séance du 13/07/2021

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27557

Rue de Serbie 85

Modifier la destination du rez-de-chaussée de commerce en restaurant (avec consommation sur place), la vitrine commerciale et mettre en conformité l'escalier et les volumes en intérieur d'îlot

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

Administration régionale en charge des monuments et sites

Administration régionale en charge de l'urbanisme

Administration régionale en charge des monuments et sites

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

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

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 15/06/2021 au 29/06/2021 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 ;

Situation existante

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en zone d'habitation;

Considérant qu'un permis pour la construction d'une maison a été délivré en 1924 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales, est un immeuble comportant un commerce au rez-de-chaussée, un logement au 1^{er} étage, un logement au 2^{ème} étage et des caves en sous-sol ;

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la modification de la destination commerciale du rez-de-chaussée, en commerce de type HORECA , avec consommation sur place,
- la modification de la vitrine commerciale ;

Considérant que la demande vise aussi, la mise en conformité des travaux suivants :

- le rabaissement de la cour au niveau du sous-sol,
- la modification de l'annexe arrière,
- la construction d'une passerelle externe accessible depuis le rez-de chaussée, longeant la façade arrière de l'immeuble et la façade latérale et arrière de l'annexe, jusqu'au mur mitoyen du fond,
- contre le mur mitoyen en fond de parcelle, la construction d'un escalier externe reliant la passerelle et la cour au niveau du sous-sol ;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) pour les modifications apportées en zone de cour et jardins,
- dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour l'annexe et l'escalier extérieur,
- dérogation au RRU, Titre I, Art. 13 pour l'imperméabilisation totale de la cour arrière;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, du fait qu'elle déroge au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), en matière de gestion des eaux pluviales, pour la modification de la zone de cour et jardins ;

PRAS 0.6

Considérant que des documents photographiques montrent que les modifications apportées en zone de cour et jardins étaient déjà exécutées, au moins depuis 1996 (source BRUCIEL) ;

Considérant d'ailleurs que les prises photographiques de la zone de cour et jardin qu'accompagnent la demande, permettent de constater que l'ensemble de constructions, vu les techniques constructives utilisées, sont d'ancienne facture et date probablement de la construction de l'immeuble à rue ;

Considérant dès lors, que lesdites modifications peuvent être considérées comme faisant partie du contexte urbain en intérieur d'îlot, du son ancienneté ;

Considérant d'ailleurs, que le maintien de l'imperméabilisation totale de la cour peut être accepté, du fait qu'elle se trouve entourée de constructions de grande hauteur ; que son implantation à l'angle de l'îlot, empêche toute possibilité d'un ensoleillement optimale, nécessaire pour le développement de plantations ; Considérant de ce qui en découle, que le maintien de la zone imperméable est justifiée ;

Considérant en outre, l'aspect délabré de l'ensemble de constructions en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'afin de se conformer aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS, il conviendrait d'assainir cet espace et de restaurer des éléments tels que la passerelle et le garde-corps délimitant celle-ci et l'escalier ;

Considérant d'ailleurs, qu'afin de mieux contribuer à cet amélioration, il conviendrait de revoir la sortie d'évacuation des fumées en supprimant le passage vers l'extérieur via l'imposte de la porte côté annexes ;

RRU

Considérant que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 13 peuvent être acceptées, compte tenu de l'ancienneté des modifications et la possibilité de perméabiliser et végétaliser la cour, qui reste peu viable (voir PRAS) ;

Considérant d'ailleurs que lesdites modifications n'ont pas d'impact physique sur les propriétés voisines, du fait de la hauteur des construction qui entourent la cour ;

RCU

Considérant que la situation de droit relative à la cour, laisse comprendre que cet espace était complément imperméabilisé ;

Considérant que la configuration de la cour ne permet pas l'installation d'un dispositif qualitatif de gestion des eaux pluviales ; que le règlement relatif à la gestion des eaux pluviales n'était pas d'application au moment des modifications de la cour ;

Que la dérogation n'a dès lors plus lieu d'être ;

Activité commerciale

Considérant que la modification de l'activité commerciale existante, afin de pouvoir assurer la consommation sur place, convient à la configuration des espaces disponibles au rez-de-chaussée ;

Considérant d'ailleurs, son accessibilité directe depuis l'espace public et la visibilité que la vitrine peut offrir ;

Considérant que la demande prévoit, en façade à rue, le remplacement d'éléments tels que la vitrine commerciale et les portes d'accès vers le commerce et les logements ;

Considérant que cette proposition s'avère peu qualitative et réductrice de la valeur patrimoniale de la façade à rue de l'immeuble, au regard de la forme et les matériaux employés, dont le PVC blanc ;

Considérant de ce qui en découle, que cette proposition ne peut pas être acceptée ;

Considérant dès lors, qu'il conviendrait de :

- maintenir et restaurer la porte donnant sur la partie habitation,
- revoir la porte d'accès au commerce, ainsi que la vitrine, en proposant des éléments en bois, dans l'esprit et la cohérence de la composition d'origine de la façade ;

Considérant que les châssis des étages ont été remplacés par des modèles en PVC ; que du fait qu'il s'agit d'un immeuble d'avant 1932 et se trouvant dans la perspective de la place Saint-Antoine ou des travaux d'embellissement ont été réalisés, il convient lors des prochains travaux en façade à rue, de remplacer les châssis existants par des éléments en bois dans le respect de modèles d'origine ;

Considérant qu'en séance, l'architecte responsable du projet a déclaré que la cour arrière ne fait partie de l'activité ; que de fait elle n'est pas accessible au public ;

SIAMU

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

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Revoir la sortie d'évacuation des fumées en supprimant le passage vers l'extérieur via l'imposte de la porte côté annexes dans le respect du Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie (RCBV) Titre XIII, 1984, art.64 ;
- Maintenir et restaurer la porte à rue donnant sur la partie habitation ;
- Revoir la proposition pour la porte d'accès au commerce et la vitrine, en optant pour des éléments en bois, dans l'esprit et la cohérence de la composition d'origine de la façade ;
- Lors de prochains travaux en façade à rue, prévoir le remplacement des châssis en PVC blanc aux étages par des éléments en bois dans le respect des modèles d'origine et modifier les plans de réalisation en ce sens ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Pour mémoire :

- La cour n'est pas accessible au public,
- Pour les enseignes publicitaires se conformer à la réglementation en vigueur (Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VI pour la zone restreinte).

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 13 sont accordées.

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.