

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

Commission de concertation

séance du 09/07/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28519

Place de Rochefort, 10 - 11

Modifier la façade du rez-de-chaussée commercial droit et mettre en conformité la construction d'annexe arrière.

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
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
Administration en charge de la planification territoriale

Abstention

Etaient absents excusés

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 et ses modifications ;

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 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 11/06/2024 au 25/06/2024 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 ;~~

Contexte

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant ;

Considérant que l'immeuble a été construit suite à la délivrance d'un permis en 1908 ; que des transformations ont eut lieu après la délivrance de permis en 1929 et en 1938 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à caractère mixte à savoir, 2 commerces au rez-de-chaussée et 8 logements aux étages ;

Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée droit ;

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- La modification de la devanture commerciale du bien sis place de Rochefort, 9,
- La mise en conformité de la construction d'une annexe arrière ;

Instruction

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 l'annexe arrière,
- Dérogation à l'Art. 4, titre I du RRU pour l'annexe arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des modifications visibles depuis l'espace publique en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation au RRU citée ci-avant ;

Motivation

Considérant qu'au regard des techniques constructives de l'annexe, repérables dans les photos de l'intérieur d'ilot jointes à la demande, il apparaît que cette construction est d'ancienne facture ;

Considérant que la demande vise le maintien de cette annexe pour l'aménagement de sanitaires pour le commerce ; qu'afin de se conformer à la prescription générale 0.6 du PRAS, la demande prévoit la végétalisation de la cour arrière ;

Considérant que la construction de l'annexe se développe sur un seul niveau et ne dépasse pas la hauteur des murs en mitoyenneté attenants ; que l'annexe n'engendre donc pas de nuisances en termes de perte d'ensoleillement ou de vues intrusives sur les propriétés voisines ; que de ce qui en découle le maintien de l'annexe peut être accepté et la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU accordée ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement de la vitrine et de la porte d'accès aux logements dans le respect de la configuration d'origine, avec accès indépendant pour le commerce ;

Considérant que la proposition s'insère convenablement dans la configuration de la devanture commerciale, en favorisant la mise en valeur des éléments tels que les piliers qui rythment les accès, l'allège en pierre bleue, etc. ;

Considérant cependant, que la demande ne mentionne pas les matériaux prévu pour cette modification ; qu'afin de valoriser les qualités architecturales et patrimoniales de la façade et ainsi se conformer aux objectifs de la zone ZICHEE, il convient de prévoir pour la vitrine et porte le placement de châssis en bois dans le respect du matériaux d'origine et de choisir une teinte en harmonie avec les teintes présentes dans la façade et identique à celle du commerce de gauche de l'immeuble ;

Considérant que le maintien du commerce au rez-de-chaussée correspond au bon aménagement des lieux et consolide la vocation mixte et d'origine du bien ;

Considérant le constat qu'en façade à rue des modifications non comprises dans l'objet de la présente demande ont été opérées, en façade à rue, à savoir :

- Le remplacement des châssis de fenêtre, des portes fenêtres des balcons et de la vitrine à gauche par des éléments en PVC blanc,
- L'application d'une teinte chromatique différente sur une partie de la devanture commerciale,
- L'installation d'une enseigne publicitaire qui ne respecte pas l'architecture de la devanture commerciale ;

Considérant que ces interventions tendent à diminuer la qualité patrimoniale et architecturale de la façade à rue ; qu'il convient dès lors, d'introduire une demande de permis d'urbanisme visant leur remplacement par des éléments plus qualitatifs ou bien revenir à la situation de droit ;

Considérant que l'installation d'enseignes publicitaires doit se faire dans le respect du Titre VI du RRU ; que dans l'impossibilité de respecter ce règlement, une demande à durée déterminée et distincte de la présente demande, doit être introduite ;

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

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;
Considérant que la demande prévoit la perméabilisation de la cour ce qui participe à une amélioration de la gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

AVIS FAVORABLE sous conditions (unanime):

- Prévoir pour la vitrine et porte en façade à rue, le placement de châssis en bois dans le respect du matériau d'origine et choisir une teinte en harmonie avec les teintes présentes en façade et identique à celle du commerce de gauche de l'immeuble ;
- Prévoir pour toute installation d'enseigne publicitaire, le respect du Titre VI du RRU ; que dans l'impossibilité de respecter ce règlement, une demande à durée déterminée et distincte de la présente demande, doit être introduite ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Pour mémoire :

- Introduire une demande de permis d'urbanisme visant le remplacement des éléments irréguliers en façade à rue par des éléments plus qualitatifs ou bien revenir à la situation de droit ;
- La dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 est accordée.

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.