

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

Commission de concertation

séance du 21/01/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28766

Rue de Serbie, 95

Modifier l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce en snack et la vitrine commerciale.

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 au 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'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation ;
Considérant qu'un permis (PU18780) pour la construction de l'immeuble a été délivré en 1965 ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, dont celui du 1^{er} étage relié au commerce par un escalier intérieur ;
Considérant que le bâtiment présente des ouvertures vers la cour de la parcelle sise rue de Mérode, 282 ;

Objet de la demande

Considérant que la demande porte uniquement sur le commerce au rez-de-chaussée ; que la demande vise des actes et travaux suivants :

- La modification de l'utilisation du commerce en snack avec consommation sur place,
- La suppression de l'escalier intérieur qui liait le rez-de-chaussée et le logement au 1^{er} étage,
- La modification de la vitrine commerciale ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle vise des travaux visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS, Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21) pour la modification de la vitrine commerciale ;

Motivation

Considérant que le projet prévoit le remplacement de la vitrine par un élément avec châssis métallique de teinte grise foncée ;
Qu'en séance l'architecte à charge de la demande déclare que la teinte choisie est gris anthracite ; que celle-ci convient à la façade ;

Considérant que la porte d'accès au commerce est déplacée au centre de la vitrine ; que cette mesure n'est pas de nature à perturber l'équilibre architecturale de la façade ; qu'elle peut être acceptée ;

Considérant qu'à l'analyse de la demande il apparaît que la porte d'accès aux logements et les châssis de fenêtre aux étages ont été remplacés par des éléments en PVC blanc ; que cette mesure n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé ; qu'il convient dès lors, d'introduire une demande de mise en conformité de cette modification ou bien revenir au pristin état ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de sanitaires et leur séparation des espaces de consommation et préparation des aliments, par un sas ; que cela correspondent au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la suppression de l'escalier intérieur permet un meilleur agencement du commerce ;

Considérant que dans les plans le logement du 1^{er} étage est signalé comme faisant partie de la demande ; qu'il convient dès lors de corriger les plans (existant et projeté) en supprimant le logement au 1^{er} étage ;

Considérant que la demande maintient la baie de la cuisine vers la cour de la parcelle sise au n° 282 de la rue de Mérode ; qu'anciennement les deux parcelles constituaient un seul bien ; que la division des parcelles est manifeste en situation projetée ; qu'elle apparaît regrettable ; que la fenêtre de la cuisine donnant sur la cour se trouve sur la limite des propriétés ; qu'il convient dès lors, d'acter une servitude de vue avec les propriétaires de la parcelle voisine par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements ;

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas émis un avis par rapport à la demande ; qu'il convient d'en obtenir un avis favorable et s'y conformer ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Pour la baie de fenêtre de la cuisine, acter une servitude de vue avec les propriétaires de la parcelle voisine par la médiation d'un notaire ou bien en l'inscrivant directement aux enregistrements ;
- Supprimer des plans existant et projeté, le logement du 1^{er} étage ;
- Obtenir un avis du SIAMU favorable et s'y conformer.

Pour mémoire

- Introduire une demande de mise en conformité relative au remplacement des châssis de fenêtre et porte d'entrée aux logements ou bien revenir au pristin état.

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.