

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

Commission de concertation

séance du 02/04/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28402

Rue Jean-Baptiste Vanpé, 57

Modifier l'utilisation du rez-de-chaussée en salon de thé avec petite restauration et coworking et mettre en conformité la couverture de la cour arrière.

Étaient présents

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

Étaient absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme 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 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'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 05/03/2024 au 19/03/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 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 ;

Situation existante

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et en liserés de noyau commercial ;

Considérant qu'un permis (PU 4649) pour la construction d'une maison a été délivré le 03/07/1908 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 6 logements avec un commerce au rez-de-chaussée ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à modifier l'utilisation du rez-de-chaussée en salon de thé avec petite restauration et coworking ; qu'elle vise également à mettre en conformité :

- la couverture de la cour arrière
- au-delà de cette annexe, l'aménagement d'une cour délimitée par un mur bas ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- dérogation à l'art. 4, titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur de la construction) ;

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

Considérant que lors de l'enquête publique, 3 réactions ont été enregistrées portant principalement sur :

- l'impact de la nouvelle affectation sur le jardin et sur les bâtiments qui l'entourent,
- les nuisances sonores potentielles causées par l'accès à la petite cour arrière par les clients,
- l'investissement du jardin en terrasse supplémentaire pour l'HORECA
- la crainte d'une transformation du salon de thé en bar,
- la crainte d'horaire d'ouverture tardive ;

Considérant que toutes les réponses ont été fournies en séance ;

Motivation

Considérant que le maintien du commerce en liseré de noyau commercial est pertinent ;

Considérant que les caractéristiques du local commercial permettent l'aménagement d'un salon de thé avec petite restauration et coworking, compte tenu notamment, de la possibilité d'y aménager une zone de préparation d'aliments, différente de la zone de consommation proprement dite ;

Considérant que des sources photographiques montrent que la fermeture de la cour et la création d'une autre cour plus petite à l'arrière étaient déjà réalisées en 2004 (source BRUCIEL) ;

Considérant le risque que la cour arrière puisse être utilisée en tant qu'espace résiduel d'entreposage ; que dans ce sens, sa fermeture est acceptable ; que par ailleurs, l'annexe construite se trouve dans l'alignement de la construction voisine à gauche ; que l'on peut considérer comme intégrée au cadre urbain environnant en intérieur d'îlot ;

Considérant que les coupes longitudinales de la situation existante et projetée présentent une très faible épaisseur de la toiture de l'annexe ; qu'il y a lieu de s'assurer de l'épaisseur réelle de la toiture de l'annexe ; qu'en cas de rénovation de celle-ci il y a lieu de prévoir un revêtement de teinte claire ;

Considérant que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour la mise en conformité d'une petite cour peut être accordée étant donné sa faible superficie ; que son impact sur l'intérieur de l'îlot est minime ; qu'il y a lieu cependant de limiter son accessibilité exclusivement au personnel du salon de thé pour réduire au maximum les risques de nuisances sonore ; que cet espace ne peut être accessible au public ;

Considérant que la façade de l'ensemble est composée des biens sis aux numéros 53 à 63 de l'avenue Vanpé ; que ceux-ci se trouvent dans un état de vétusté importante ; qu'il y a lieu de préserver les qualités architecturales de la façade ;

Considérant que la vitrine à rue fait partie intégrante de la composition de la façade ; que le projet prévoit de maintenir les formes et matériaux d'origine de la vitrine ; que le projet de repeindre en bleu foncé la vitrine ne dénature pas l'aspect architectural du bien ;

Considérant cependant que pour les baies du sous-sol à rue, il y a lieu soit de les remettre en pristin état, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;

Considérant que la demande prévoit l'installation de plantes artificielles ; que celles-ci ne sont pas pérennes ; qu'il convient pour leur installation de se conformer à l'article 2/6.4° de l'arrêté de dispense ;

Considérant que le bien est sis en zone générale pour les enseignes ; que pour l'installation d'une enseigne publicitaire il y a lieu de respecter le RRU, Titre VI, relatif aux enseignes ou, le cas échéant, solliciter une demande de permis d'urbanisme à durée limitée ;

Considérant que le dossier est en cours de traitement auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) tel que le prévoit le CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer ;

AVIS Favorable sous condition (unanime) :

- Limiter l'accessibilité de la cour exclusivement au personnel du salon de thé ;
- Pour les enseignes, se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme en son Titre VI ou, le cas échéant, solliciter une demande de permis d'urbanisme à durée limitée
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

Pour mémoire :

- Pour les baies du sous-sol à rue, il y a lieu soit de les remettre en pristin état, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de leur mise en conformité ;
- Pour l'installation de plantes artificielles en façade avant, il convient de se conformer à l'article 2/6.4° de l'arrêté de dispense ;

La dérogation à l'art. 4, titre I du Règlement Regional d'Urbanisme (profondeur de la construction) ;

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.