

AVIS : PU 28459

Avenue Wielemans Ceuppens, 190 - 192

Modifier la destination d'un logement en commerce, modifier divisions les châssis (divisions) en façade avant et percer un mur porteur.

Etaients 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 Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés
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 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 Bourgmestres et Echevins du 19/03/2024 au 02/04/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 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 mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant ;

Situation existante

Considérant qu'un permis de bâtir (9451) pour construire un immeuble a été délivré le 19/08/1927 ; et que des transformations ont été apportées suite au permis de bâtir (13498) délivré le 13/08/1937 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit à 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 comprenant 8 logements aux étages, au rez-de-chaussée un commerce et 1 logement, au sous-sol des caves ;

Situation projetée

Considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise l'extension du commerce existant par le changement de destination du logement ;

Considérant que la demande vise également la modification de la façade avant et le percement de murs porteurs ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) pour la suppression du logement au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) pour la modification en façade avant ;

Considérant que lors de l'enquête publique des réclamations et/ou observations ont été introduites, portant principalement sur le risque des nuisances sonores et olfactives vers les propriétés voisines,

Motivation

Considérant que la prescription 0.12-9° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) permet la suppression du logement pour l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ; que la demande est dès lors conforme au PRAS ;

Considérant que l'extension du commerce est cohérente au rez-de-chaussée ; que le commerce est utilisé en tant que restaurant ; que cette utilisation apparaît cohérente dans le quartier ;

Considérant que l'entrée aux logements des étages se trouve au centre de la façade et que le commerce et le logement existants sont situées de part et d'autre de cette celle-ci ; que le commerce possède une entrée distincte ;

Considérant que la façade aménagée pour le commerce s'insère convenablement dans l'architecture de la façade à rue de l'immeuble ; que le rez-de-chaussée, de plein pied avec la rue, se prête particulièrement à une utilisation commerciale ;

Considérant que plus précisément la modification de destination du logement en commerce, s'accompagne de la modification de la façade à rue par la suppression du trumeau entre les deux châssis de fenêtres et le placement d'une seule fenêtre en châssis bois de même teinte bleu clair que de la vitrine du commerce existant en conservant les caractéristiques d'origine ;

Considérant que l'on peut considérer que la composition de la façade proposée s'inspire des caractéristiques d'origine ; que la différence de teinte pour les châssis du rez-de-chaussée apparaît pertinente pour le commerce ; que l'on peut considérer que la demande se conforme aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant par ailleurs qu'à l'analyse de la demande, il a été constaté que des modifications n'ayant pas bénéficié de l'obtention d'un permis ont été effectuées en façade à rue (non concerne par la demande) ; que lesdits travaux concernent le remplacement de châssis de fenêtre des étages et la porte d'accès à l'immeuble, par des modèles que ne correspondent plus aux divisions et matériaux d'origine ; que la porte d'accès aux logements a été remplacée par une porte se rapprochant de la porte d'origine (menuiserie en bois et dessin) ;

Considérant qu'au regard de l'intérêt patrimonial du bien et afin de répondre aux objectifs de la ZICHEE il convient de préserver les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment et de conserver les éléments architecturaux de la façade tels que la porte d'entrée, la division des fenêtres qui sont d'origine ; que pour ces modifications, il y a lieu soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour sa mise en conformité, soit de remettre la façade en pristin état ;

Aménagements intérieurs

Considérant que des travaux structurels et d'aménagements intérieurs tels que la démolition de murs porteurs, la modifications des circulations intérieures, la création d'une cuisine de plus grandes dimensions, de WC destine au public et un salon de dégustation sont prévus ; que ces interventions visent à améliorer la qualité des espaces destiné au commerce avec possibilité de petite restauration ;

Considérant que la demande représente une opportunité d'améliorer l'accessibilité du commerce aux Personnes à Mobilité Réduite ;

Cheminée

Considérant que la note explicative nous renseigne qu'une hotte avec moteur intégré sera installée qu'une cheminée sera placé à l'extérieur de la façade arrière ;

Considérant que les évacuations des gaines techniques doivent déboucher à 2m00 au-dessus du niveau de la corniche du bâtiment principal conformément au Règlementation Communal sur les Bâtisses et la Voirie (RCBV) Titre XIII, 1984, art.64 ;

Enseignes

Considérant pour le placement d'enseigne qu'il convient de se conformer au RRU Titre VI « publicités et enseignes » ; ou introduire une demande de permis d'urbanisme distincte et à durée limitée ;

Considérant que la note explicative nous renseigne qu'un logo sera peint sur la vitre de la nouvelle fenêtre ; qu'il convient de rappeler que les vitrines commerciales peuvent être recouvertes sur moins de 50% de leur superficie dans le respect de la réglementation en vigueur (Titre VI du RRU) ;

SIAMU

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS favorable sous conditions (unanime):

- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
- L'évacuation de gaine technique doit déboucher à 2m00 au-dessus du niveau de la corniche du bâtiment principal conformément au RCBV Titre XIII, 1984, art.64 ;
- Pour le placement d'enseigne(s) : se conformer au RRU Titre VI « publicités et enseignes » ou introduire une demande de permis d'urbanisme distincte et à durée limitée ;

Pour mémoire :

Pour les modifications effectuées en façade à rue aux étages, il y a lieu soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour sa mise en conformité, soit de remettre la façade en 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.