

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

Commission de concertation

séance du 27/08/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28468

Chée d'Alseberg, 167-167

Modifier l'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place, placer une cheminée/conduite d'aération en façade arrière et mettre en conformité la modification de la façade à rue.

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 ;~~

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 espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation ;

Considérant que le bien qui fait l'objet de la demande fait partie d'un ensemble de 2 maisons différenciées à rez-de-chaussée commercial, inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-capitale, décrit comme suit :
« Ensemble de deux maisons de rapport différenciées à rez-de-chaussée commercial de style éclectique, dessinées respectivement en 1902 et 1909 par l'architecte C. Bekkers pour l'entrepreneur Léopold Massonet qui en 1898 y avait déjà bâti un entrepôt de matériaux derrière un mur de clôture maçonné, percé d'une large porte métallique. En 1909, il installera son entreprise de construction dans le bâtiment n°163-165-167, tout en gardant l'entrepôt.

Au n°163-165-167, élévation de cinq niveaux et deux travées inégales sous toiture plate. Façade en briques rehaussée d'éléments en pierre bleue. Fenêtres pour la plupart rectangulaires sous linteau métallique. Travée de gauche flanquée de pilastres, rez-de-chaussée percé d'une devanture à l'endroit de la porte cochère par laquelle on accédait à l'entrepôt; au deuxième étage, fenêtre surmontée d'un tympan à encadrement en céramique, écoinçons animés d'anges et inscription partiellement disparue «MATERIAUX (DE CONSTRUCTION) »; au quatrième étage allège avec fauve et tympan au-dessus de la fenêtre. Double entablement flanqué d'acrotères et portant les inscriptions « BRIQUES BLANCHES / DE SILESIE » et « LAUBANER THONWERKE ».

Travée principale flanquée de lésènes. Pignon en arc surbaissé sommé au centre d'une balustrade inscrite entre deux amortissements. Balcons à garde-corps en ferronnerie et, au dernier étage, barre d'appui devantant une fenêtre à arc surbaissé. Huisserie de la devanture de droite en grande partie d'origine ; le reste de la menuiserie remplacé. »

Considérant qu'un permis de bâtir pour construire l'immeuble a été délivré le 12/02/1909, qu'un permis d'urbanisme pour modifier l'utilisation d'un commerce de librairie en restaurant au rez-de-chaussée/sous-sol a été délivré le 14/07/2016, qu'un permis d'urbanisme pour mettre en conformité la modification de la destination/utilisation de la partie du rez-de-chaussée « Grand Vestibule Carrossable » en commerce sans consommation sur place et la modification de la façade à rue a été délivré le 29/05/2018 ;

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 comprenant 2 commerces au rez-de-chaussée et 1 logement par étage du 1^{er} au 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée commercial au n° 167 ;

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- Mettre en conformité la modification de la façade à rue (vitrine commerciale),
- Modifier l'utilisation d'un commerce en commerce avec consommation sur place,
- Placer une cheminée/conduite d'aération en façade arrière;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Modification visible depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS - Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21), pour les modifications apportées en façade à rue,
- Actes et travaux sur un ensemble architectural d'avant 1932 (CoBAT, Articles 207 et 333), pour les modifications effectuées et proposées sur le bien ;

Motivation

Considérant le constat qu'en façade à rue, des modifications ne faisant partie de la présente demande ont été apportées notamment en ce qui concerne les châssis de fenêtre aux étages ; que les châssis d'origine ont été remplacés par des éléments en PVC et présentent des divisions non conformes par rapport à la situation de droit ; que cette transformation tend à diminuer fortement les qualités architecturales et patrimoniales de la façade ; qu'il convient lors de prochains travaux, de remplacer lesdits châssis par des éléments en bois dans le respect des éléments d'origine ;

Considérant que les plans de la demande indiquent que la baie autour de la devanture commerciale sera repeinte en gris clair ; que le demandeur déclare en séance que la teinte verte sera maintenue ; que par ailleurs, les plans de la façade à rue ne montrent pas assez de détails tels que les molures des colonnes et des portes ; qu'il convient de corriger les plans en ce sens ;

Considérant que l'activité commerciale avec consommation sur place convient à la configuration du local commercial et s'inscrit dans la dynamique du contexte urbain immédiat ou des commerces de type HORECA sont développés ;

Considérant que les plans de la demande indiquent que la zone de cours et jardins ne sera accessible qu'en cas d'évacuation ; qu'il convient cependant, d'assurer l'entretien des zones de pleine terre et plantées afin que leurs qualités ne diminuent pas en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande prévoit l'installation d'une évacuation des fumées adossée à la façade arrière de l'immeuble ; que cette mesure respecte le règlement sur la bâtisse et la voirie ; que cependant, cette installation diminue l'aspect esthétique de la façade arrière et porte atteinte à la visibilité depuis les fenêtres de la rangée à droite de la façade ; qu'il convient de prévoir le gainage du conduit d'évacuation et de prévoir aussi un écart plus important du conduit par rapport aux baies de fenêtre en façade arrière ;

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 :

- Corriger les plans de la demande par rapport à la teinte de la baie autour de la devanture commerciale et en dessinant des détails de la façade tels que les moulures des colonnes et des portes ;
- Assurer l'entretien de la zone de cour et jardins et maintenir les zones de pleine terre et plantées ;
- La zone de cour et jardin ne doit pas être accessible au public ;
- Prévoir le gainage du conduit d'évacuation ainsi qu'un écart plus important de ce conduit par rapport aux baies de fenêtre en façade arrière ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Pour mémoire :

- Lors de prochains travaux en façade à rue remplacer les châssis aux étages par des éléments en bois dans le respect des modèles d'origine.

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.