

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

Commission de concertation

séance du 24/06/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28742

Place de Rochefort 8 - 9

Modifier la façade à rue (vitrine), agrandir une baie intérieure et mettre en conformité la couverture de cour arrière.

Étaient 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

Étaient 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 27/05/2025 au 10/06/2025 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 ;

Situation existante

Vu l'avis de la commission de concertation du 27/05/2025 libellé comme suit :

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, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que cinq permis d'urbanisme ont été sollicités pour cette parcelle, à savoir :

- *PU4669 pour la construction de la maison, délivré le 28/08/190,*
- *PU10971 pour la construction d'un toit français et des transformations en façade, délivré le 29/08/1930,*
- *PU21639 pour la modification d'affectation du rez-de-chaussée de café en snack, délivré le 13/04/1994,*
- *PU26940 pour étendre le logement du 4ème étage aux combles, réaliser une lucarne arrière et mettre en conformité la façade à hauteur du 4ème étage, délivré sous conditions le 13/12/2018,*
- *PU26941 pour mettre en conformité une annexe au 1er étage et réaménager l'appartement au 1er étage, délivré sous conditions le 10/05/2021 ;*

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est celle d'un immeuble à caractère mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée (snack) et un logement par étage du 1er au 4ème étage, avec des mansardes sous combles ;

Situation projetée

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

Considérant que la demande vise à :

- *modifier la vitrine en façade à rue,*
- *agrandir une baie intérieure,*

Qu'elle vise également à mettre en conformité la couverture de la cour intérieure au rez-de-chaussée ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- *modification de l'intérieur d'îlot (article 0.6 du PRAS) pour la mise en conformité de la couverture de cour,*
- *dérogation aux articles 4 et 6, Titre I du RRU pour la mise en conformité de la couverture de cour ;*

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle implique des modifications visibles depuis l'espace public en zone ZICHEE (PRAS) pour la modification de la vitrine à rue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations énoncées ci-avant ;

Considérant que lors de l'enquête publique, trois réactions ont été enregistrées ; que celles-ci portent principalement sur l'absence de mise à disposition des documents du dossier sur la plateforme OpenPermits, empêchant les riverains de prendre connaissance du projet et d'introduire leurs observations dans les délais ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que les documents n'ont pas été mis à disposition durant l'enquête ;

Considérant que pour la sécurité juridique du dossier, il y a lieu de replanifier une enquête publique ;

Conclusion

Considérant qu'au regard des éléments énoncés ci-avant, il y a lieu de reporter l'avis de la Commission de Concertation dans l'attente de la tenue d'une nouvelle enquête publique.

Avis : Reporté

Considérant que l'objet de la demande ainsi que les actes d'instruction sont inchangés ;

Considérant que lors de l'enquête publique, une réaction a été enregistrée, portant principalement sur :

- l'absence de mise à disposition des documents du dossier sur la plateforme OpenPermits,
- des incohérences présentes dans les plans de réalisation concernant les parties communes et l'accès à la cave,
- le positionnement de la sortie d'évacuation de la hotte, risquant d'entraîner des fumées à l'intérieur,
- des infractions en cours, comprenant la modification de la façade par le recouvrement d'une partie de celle-ci ainsi que de certaines baies ;

Considérant que l'absence de mise à disposition des documents du dossier sur la plateforme OpenPermits a, à nouveau, empêché les riverains de prendre connaissance du projet et d'introduire leurs observations dans les délais ;

Considérant que l'architecte confirme en séance que les documents n'ont pas été rendus accessibles en ligne durant l'enquête ;

Considérant que le dossier arrive au terme des délais d'instruction.

Avis Défavorable

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.