



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction Générale
Madame Bety Waknine
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2322-0014/62/2020-110PR (corr. DPC : Mme A. Totelin)
Réf. NOVA : 07/PFU/1742372 (corr. DU : M. N. Pauwels)
Réf. CRMS : AA/KD/FRT20001_665_PUN_Bruxelles_12
Annexe : /

Bruxelles, le 10 décembre 2020

Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement

Madame la Directrice Générale,
Monsieur le Directeur,

Objet : FOREST. Chaussée de Bruxelles, 12. Demande de permis unique portant sur la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en un restaurant avec couverture de la cour arrière.
Avis conforme de la CRMS

En réponse à votre courrier du 26 novembre 2020, reçu le 27 novembre, nous vous communiquons *l'avis conforme défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 2 décembre 2020.

La maison date de 1882 et est comprise dans le périmètre de classement de l'Abbaye de Forest. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/09/1994 a classé comme monument l'ensemble des bâtiments de l'Abbaye de Forest dans leur totalité, y compris les éléments d'architecture disséminés dans le site ; et comme site les bâtiments de l'Abbaye et leurs abords.

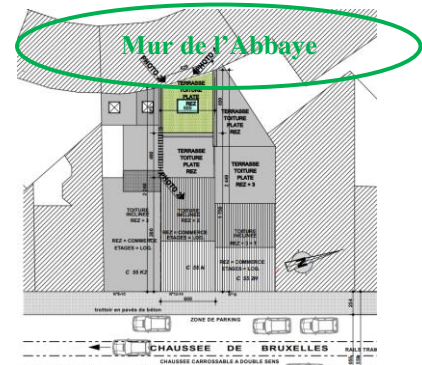
A l'arrière de la parcelle, une cour jouxte le mur arrière de l'aile courbe Est de l'Abbaye de Forest.



© Brugis



© Google maps



Extrait du dossier

Historique du dossier

Début 2006, le contrôleur régional constate des travaux infractionnels de transformation et d'agrandissement du magasin, avec modification de la structure du bâtiment (PV du 23/01/2006 – 07/INF/172296). Il est demandé au locataire d'introduire un dossier de demande de permis pour la situation litigieuse à savoir la construction d'une annexe, dans la cour, accolée à la façade arrière du bien.

Une demande de permis de régularisation (PU/269131) est introduite fin janvier 2006. Pour des raisons non connues, aucun permis n'a été notifié suite au dépôt de cette demande. L'annexe en infraction est toujours présente, comme en attestent les photos ci-après. Elle n'a – à ce jour – pas non plus été régularisée.

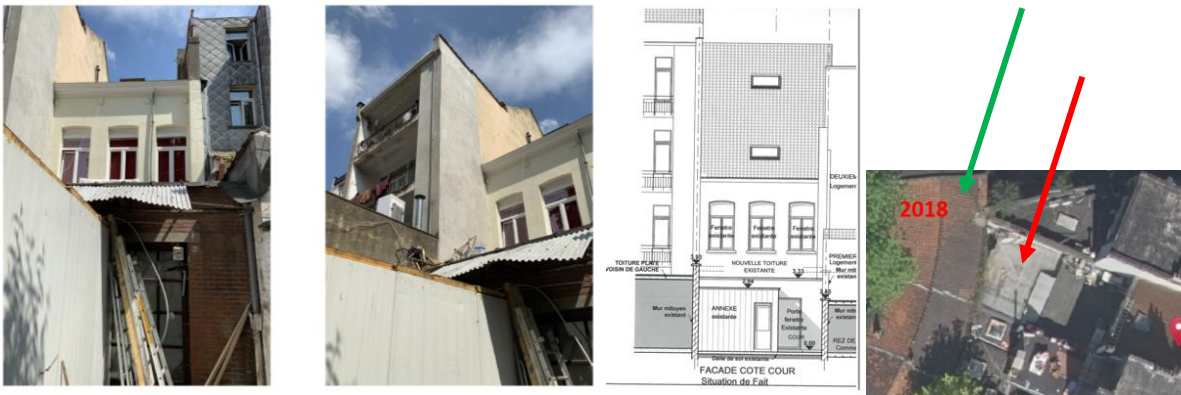
Projet

La présente demande porte sur :

- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée (de commerce en espace de restauration rapide) ;
- La couverture de la cour arrière : démolition de l'annexe en infraction, puis construction d'une salle de consommation d'un niveau occupant toute la surface de la cour.

- En ce qui concerne la couverture de la cour :

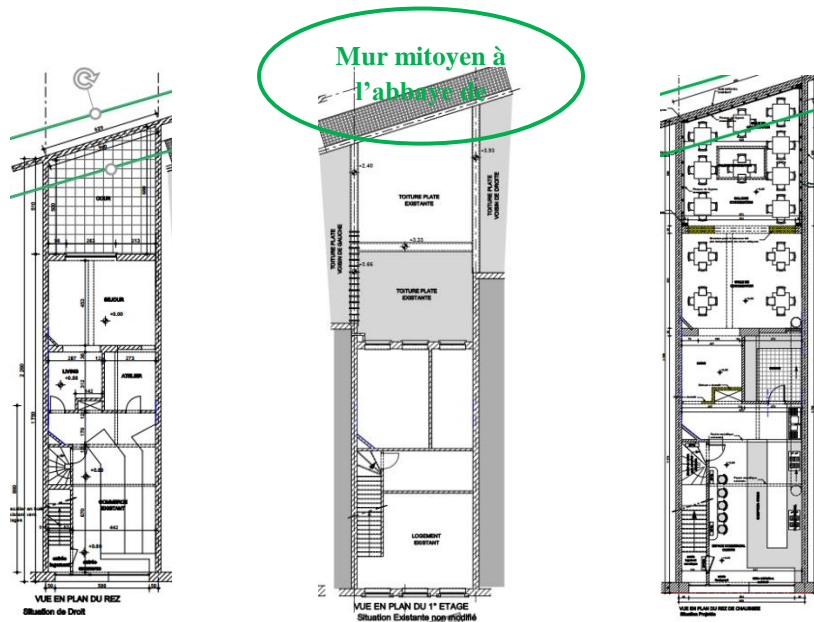
Les photos ci-après illustrent l'annexe construite en infraction dans la cour accolée à une 1^{ère} annexe s'élevant quant à elle sur un niveau. Elle est équipée d'une toiture en tôle qui recouvre partiellement la cour. Le projet prévoit la démolition de ces deux annexes et leur remplacement par une nouvelle construction « légère » (pour abriter une salle de consommation) qui serait recouverte d'une toiture verte munie d'un lanterneau.



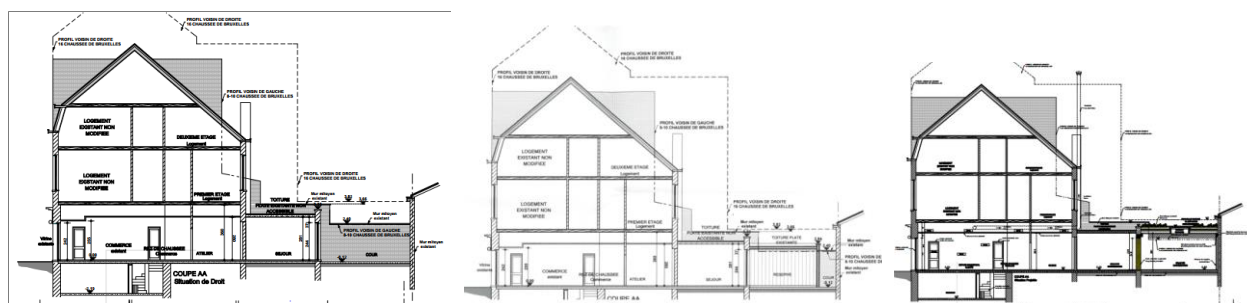
Vues et élévation de la situation existante de fait (extraits du dossier).

A droite, la vue aérienne de 2018 laisse pourtant entrevoir la couverture complète de la cour (© Google maps).

La flèche verte indique le mur mitoyen à l'Abbaye de Forest.



Situation de droit du rez-de-ch. Situation existante de fait du 1^{er} étage Situation projetée du rez-de-ch.

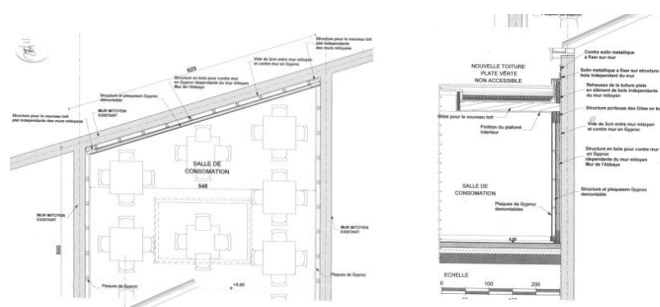


Situation de droit

Situation de fait

Situation projetée

Afin de préserver le mur mitoyen du fond (mur arrière de l'aile courbe Est de l'Abbaye), il est prévu que la nouvelle structure soit construite de manière indépendante (« bardage indépendant démontable »).



Détail du projet de structure légère mitoyenne au mur classé de l'Abbaye de Forest (extraits du dossier)

Pour rappel, la CRMS a émis un avis conforme défavorable en sa séance du 15 mai 2013 sur une demande similaire concernant la maison voisine (8-10, chaussée de Bruxelles – permis 07/PFU/276824 notifié le 08/10/2013). Cet avis s'opposait à la régularisation d'interventions réalisées en intérieur d'ilot (dont une annexe jouxtant l'aile courbe Est de l'Abbaye), au motif que :

- ces dernières ont généré un état tout à fait inacceptable sur le plan patrimonial (car dévalorisantes pour le site classé) et urbanistique, et ne respectent pas le bon aménagement des lieux ;
- l'usage prévu pour l'annexe (dans ce cas : une cuisine HoReCa) porte préjudice aux qualités de vie en « intérieur d'ilot ».

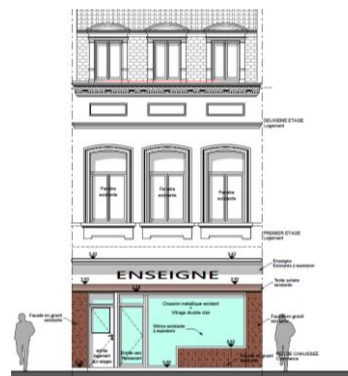
La CRMS demandait donc la suppression de la construction qui jouxte l'hémicycle, et le réaménagement de l'ensemble de la zone arrière en apportant un soin particulier au choix des matériaux. Le permis délivré (07/PFU/276824 – 08/10/2013) exigeait donc de supprimer l'ensemble des interventions réalisées sans permis afin de désencombrer l'intérieur d'îlot et de dégager au maximum l'aile courbe Est de l'Abbaye.

La présente demande constitue un cas similaire à celle refusée en 2013. La Commission émet dans ce cas-ci également un avis conforme défavorable en raison du caractère inacceptable des interventions tant sur le plan patrimonial (proximité immédiate du mur de l'Abbaye) qu'urbanistique (encombrement de l'intérieur d'îlot).

- Concernant la façade côté rue (chaussée de Bruxelles) : aucune modification de la situation de fait (présentée comme étant celle de droit dans le dossier de demande de permis) n'est planifiée. Seule l'enseigne serait remplacée.



© Google maps (mai 2019)



Façade chaussée de Bruxelles (situation projetée hors demande ?)

La CRMS demande de documenter correctement la situation de droit de la devanture qui est dans les faits particulièrement peu qualitative et de soumettre à la DPC, et pour approbation préalable, le projet de la nouvelle enseigne à réaliser (matériaux, lettrage, système de fixation) le cas échéant.

En conclusion, la CRMS émet un avis conforme défavorable pour les raisons évoquées ci-dessus et demande de :

- ***documenter correctement la situation de droit (dernier permis octroyé pour l'aménagement du rez-de-chaussée, de la cour et de la devanture commerciale en façade avant) ;***
- ***remettre la cour intérieure en pristin état, en supprimant la/les annexes réalisée(s) en infraction ;***
- ***réaménager la cour, en apportant un soin particulier au choix des matériaux et en permettant une remise en pleine terre ;***
- ***transmettre pour approbation à la DPC les détails techniques pour la nouvelle enseigne (matériaux, lettrage, système de fixation) avant sa mise en œuvre.***

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement

c.c. à BUP-DPC : atotelin@urban.brussels, jvandersmissen@urban.brussels, restauration@urban.brussels
BUP-DU : npauwels@urban.brussels, saitmhamad@urban.brussels, urban_avis.advies@urban.brussels
SCRMS : mbadard@urban.brussels, cvandersmissen@urban.brussels, crms@urban.brussels