

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28493

Avenue du Domaine, 25 / Rue Roosendael, 41

Changer l'affectation d'un commerce vers commerce et logement et réaménagements avec travaux structurels.

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
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'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 : 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 approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Situation existante

Considérant qu'un permis de bâtir (18322) délivré le 31/05/1963 pour construire un immeuble comprenant aux étages des logements, au rez-de-chaussée un commerce et un logement et au sous-sol des caves et espaces communs ; que des transformations ont été effectuées suite aux permis PU22959, PU23346 et PU24061 délivrés en 2005 et 2007 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comprenant aux étages des logements au rez-de-chaussée une agence bancaire, au sous-sol des caves et espaces communs dédiés aux logements ainsi qu'une partie dédiée à la banque ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise le changement d'affectation d'un commerce (agence bancaire) en deux entités à savoir :

- une surface commerciale à l'angle de l'avenue du Domaine et de la rue Roosendael, reprenant aussi une partie du sous-sol,
- un logement 1 chambre ouvrant vers l'intérieur de l'ilot ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle vise des modifications en intérieur d'ilot (PRAS, Prescriptions générales, **0.6**), notamment en ce qui concerne le changement d'affectation d'une partie du commerce et par rapport à la diminution de la surface perméable, de pleine terre et plantée en zone de cour et jardins ;

Considérant que lors de l'enquête publique une réclamation a été introduite portant sur l'affectation de commerce prévue sur une partie du rez-de-chaussée ;

Motivation

Considérant que la superficie de la zone de cour et jardin n'est pas diminuée ; que cependant, la demande y prévoit une imperméabilisation totale de la zone ;

Considérant qu'afin de se conformer à la prescription 0.6 du PRAS, il y a lieu d'améliorer les qualités végétales de la parcelle en prévoyant davantage de plantations en zone de cours et jardin ; qu'à cette condition la dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre I article 13 non sollicitée apparaît acceptable ;

Considérant que le logement est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ; qu'il correspond à la notion de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande prévoit d'atteindre un confort thermique convenable pour le logement en incluant une isolation de ses parois par l'intérieur ;

Considérant que le maintien de l'activité commerciale convient pour cette parcelle à l'angle de l'ilot et au même niveau que le trottoir ;

Que les commerces à l'angle de l'ilot correspondent à une certaine typologie du contexte urbain immédiat (voir avenue du Domaine 1, rue Gatti Gamond 2) ;

Considérant que la demande ne mentionne pas le type de commerce à installer dans la surface proposée ; qu'il convient dès lors, soit de préciser son utilisation dans les plans de réalisation et la note explicative soit d'introduire une nouvelle demande avant la première occupation ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant qu'il y a lieu d'envisager la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu également de rappeler la nécessité d'introduction d'une déclaration Classe III en matière de permis d'environnement pour la citerne à mazout que la demande fait apparaître ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Prévoir davantage de plantations en zone de cours et jardin ;
- Préciser le type de commerce dans les plans de réalisation et la note explicative ou introduire une nouvelle demande avant la première occupation ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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.