

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28703

Avenue Van Volxem, 196

Modifier la destination de bureau en un équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) et mettre en conformité l'annexe du rez-de-chaussée.

Etaients 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

Etaients 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 19/11/2024 au 03/12/2024 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 ;~~

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 et le long d'un espace structurant ;

Considérant que le bien a été construit à la suite de la délivrance d'un permis de bâtir PU5705 en 1911, et que des transformations ont été effectuées suite aux permis de bâtir PU13822 et PU22504 délivrés entre 1938 et 2000 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de rapport implanté à front de rue et comprenant quatre logements et un bureau ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à modifier la destination du rez-de-chaussée en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) et à mettre en conformité l'annexe arrière ;

Instruction de la demande

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

- modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, 0.6) pour l'annexe arrière et l'imperméabilisation zone de cour et jardin ;
- dérogation à l'article 4, titre I du RRU (profondeur de la construction) pour l'annexe arrière ;
- dérogation à l'article 13 du titre I du RRU pour l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin ;

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

Motivation

Considérant que l'affectation du rez-de-chaussée en un équipement d'intérêt collectif est compatible avec la zone mixte au sens du PRAS ;

Considérant que la demande prévoit la désimperméabilisation de la majorité de la zone de jardin que cela permet d'améliorer les qualités végétales ;

Que le demandeur signale en séance la présence d'une servitude de passage vers la parcelle arrière ; que cette information aurait dû être indiquée en plan ;

Considérant que la demande prévoit le maintien d'une palissade au centre du jardin ; afin de préserver l'intimité du rez-de-chaussée ; que cet élément apparaît peu qualitatif ; qu'il conviendrait de la supprimer et prévoir des plantations en privilégiant des espèces indigènes ;

Considérant que l'espace disponible au rez-de-chaussée est propice à l'aménagement d'un cabinet médical ;

Considérant que ce projet permet d'offrir au quartier un nouvel équipement ;

Considérant que la demande ne comporte pas de modifications des parties visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le futur cabinet médical ne bénéficie pas d'une entrée distincte depuis la rue ;

Considérant qu'il convient d'envisager le placement d'une seconde porte pour l'accès au logement afin de délimiter la partie dédiée à l'équipement d'intérêt collectif de la partie logement ;

Considérant que le demandeur signale en séance que toutes une série d'aménagement seront prévu en accord avec la copropriété afin de préserver la bonne cohabitation des deux fonctions dans l'immeuble ; qu'une porte devrait notamment être placée au pallier du premier étage ; que cela modifie le chemin d'évacuation ; qu'il convient de préciser cette modification en plan ; qu'elle devra être soumise à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que compte tenu de ses dimensions, l'annexe arrière a peu d'incidence sur les qualités visées dans la prescription générale 0.6 du PRAS en intérieur d'îlot ; que de par sa hauteur, cet ouvrage n'a pas d'impact sur les propriétés voisines ;

Considérant que l'annexe existe depuis plusieurs années ; que sa démolition était prévue dans le permis délivré en 2000 ; que par son ancienneté, on peut la considérer comme faisant partie du contexte urbain immédiat en intérieur d'îlot ; que la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour cette annexe peut être accordée ;

Considérant que la demande n'avance pas d'information sur l'éventuelle installation d'enseignes ; que dans le cas où ce dispositif déroge au Titre VI du RRU, il conviendrait d'introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée ;

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

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Supprimer la palissade dans le jardin et prévoir pour le jardin des plantations en privilégiant des espèces indigènes ;
- Indiquer les servitudes en plans ;
- Indiquer le placement de la porte au pallier du premier étage ;

La dérogation a l'article 4, titre I du RRU peut être accordée.

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 a 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.