

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/01/2019

Point n° 02 – 09:35

Demande de **Permis de lotir**
Adresse du bien : **Avenue du Cimetière de Bruxelles 133**

Identité du demandeur : **Monsieur Rikkert Leeman ALIDES REIM S.A.**
Toemaatragel I 9000 Gent

Objet de la demande : **lotir un terrain en 6 lots**

Nature de l'activité principale : **logement**

Situation urbanistique :

PRAS : zone de forte mixité

PPAS : n°730 « Artémis »

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)**
- **application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**

L'enquête publique se déroule **du 15/11/2018 au 07/12/2018 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ainsi que dans les limites du ppas « Artemis » ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à lotir un terrain en 6 lots (dont 4 constructibles) ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/11/2018 au 07/12/2018 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

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

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- prescription particulière 4.5.I du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture) ;
- application de l'article 237 § 1^{er} : dans une zone de protection d'un bien classé , actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci.

Avis d'autres instances :

Vu le rapport d'incidences déclaré complet par l'administration en date du 06/11/2018 ;

Motivation :

Considérant que le terrain existant est un ancien atelier de pierres tombales lié directement à l'activité du cimetière ;

Considérant que cette activité tombe en désuétude et que le terrain est propice à une urbanisation plus qualitative ;

Considérant que ce dernier comporte quelques constructions éparses et sans qualité particulière (hangars);

Considérant que la demande vise à créer 6 lots dont 4 lots principaux destinés à la construction de logements ;

Considérant que cette demande s'inscrit dans le PPAS « Artémis » à laquelle elle se conforme tant en matière d'implantation, de gabarit que d'esthétique ;

Considérant que le lot 1 est destiné à la construction d'un immeuble à appartements pouvant contenir certaines activités accessoires ;

Considérant néanmoins qu'il déroge au RRU en matière de profondeur et de toiture ;

Considérant que le lot 1 se situant à proximité de l'entrée du Cimetière de Bruxelles, le permis de lotir prévoit explicitement que toute demande de permis d'urbanisme relative aux façades et volumes des bâtiments doit être accompagnée d'une perspective permettant d'en apprécier la bonne intégration ;

Considérant que le lot 2 n'est pas constructible hors sol (mis à part des constructions strictement limitées) et que le lot 6 est destiné à être échangé afin de permettre le futur aménagement de voirie (tel que prévu au PPAS);

Considérant que les lots 3, 4 et 5 sont destinés à de l'habitation unifamiliale ;

Considérant qu'en ce qui concerne les prescriptions, celles-ci doivent être partiellement adaptées ;

Considérant que le projet de permis de lotir prévoit des constructions dans le respect des caractéristiques urbanistiques définies par le PPAS en vigueur ;

Considérant que les plans, coupes et façades de l'immeuble projeté sur le lot 1 sont fournis à titre illustratif et ne font dès lors pas partie de la demande ;

Avis : FAVORABLE majoritaire à condition d'adapter les prescriptions littérales comme suit :

- 3.1.AFFECTATION :

Préciser que pour les lots destinés à de l'habitation unifamiliale (lots 3,4 et 5), le bureau ne peut-être que l'accessoire du logement ;

- - Types de toiture : e) toiture plate :

Préciser que pour les toitures plates de plus de 20 m², celles-ci doivent être « verdurisées » (conformément au RCU ,Article II) ;

- 3.2.5. ZONE D'EXTENSION CONDITIONNELLE

Si cette prescription n'est pas d'application ,elle doit être retirée

Avis minoritaire :

La DPC s'abstient.