

Commission de concertation
séance du 13/05/2008

Téléphone : **02.348.17.21**
Téléfax : **02.348.17.29**

AVIS : permis d'urbanisme PU 24207
Ambassade de Mongolie c/o Sodov OWN
avenue Besme 18

Etaient présents

Commune de Forest

- Bruno NYS
- Jean-Michel DIESBECQ

A.A.T.L. – Direction de l'urbanisme

- -
- Véronique HENRY

Direction des Monuments et Sites

- -
- Françoise CORDIER

I.B.G.E.

- Hughes CONVENT

S.D.R.B.

- Véronique DECHAMPS

Secrétaire

- -
- Fabienne DE WAEPENAERE

Secrétaire-adjoint

- -

Techniciens

- -

- -

Etaient absents excusés

- Marc-Jean GHYSSELS
- Marianne COURTOIS

Vu l'ordonnance du 29 août 1991, les ordonnances modificatrices et les arrêtés d'application, déterminant pour la Région de Bruxelles-Capitale les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis et de certificats d'urbanisme, de permis et de certificats d'environnement et créant pour chacune des communes de la Région de Bruxelles-Capitale une commission de concertation;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 12/04/2008 au 27/04/2008 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : **1 réclamation/observation**;

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;

Signature des membres

Commune de FOREST : Président	A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
Commune de FOREST	Direction des Monuments et Sites
Commune de FOREST	I.B.G.E.
S.D.R.B.	Secrétariat

Avis de la commission de concertation :

Considérant la situation urbanistique du bien :

au plan régional d'affectation du sol en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite auprès du Fonctionnaire délégué le 18/02/2008 (déclarée complète le 17/03/2008) par l'Ambassade de Mongolie c/o Mme Sodov OWN, concernant un bien sis avenue Besme 18 et visant la construction d'une veranda sur la façade latérale de l'immeuble;

Considérant qu'au cours de l'enquête publique les réclamations portent sur :

- La zone latérale de 5 mètres non aedificandi en vertu de prescriptions urbanistiques locales;
- La véranda qui se situe à moins de 1,90 mètres de la limite mitoyenne (+/- 50 cm);

Considérant que la demande vise à construire une véranda de 3,90 m de large et de 10 m de long le long de la façade latérale d'une ambassade afin de créer un espace d'entrée sécurisé et un espace d'attente permettant un meilleur fonctionnement de l'ambassade;

Considérant qu'en vertu de la prescriptions 0.7 du PRAS, les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont potentiellement admissibles dans toutes les zones et peuvent déroger aux superficies admissibles pour la zone moyennant mesures particulières de publicité; que la prescription 0.9 du PRAS permet d'étendre à concurrence de 20% sur 20 ans une construction existante dérogeant au PRAS mais antérieure à l'entrée en vigueur de celui-ci;

Considérant que les ambassades sont assimilées à des équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, qu'elles sont en général considérées comme compatibles avec les zones d'habitation et les zones d'habitation à caractère résidentiel;

Considérant que la « Convention des Villas » à laquelle fait probablement référence la lettre de réclamation introduite au cours de l'enquête publique, est un acte sous seing privé liant le promoteur des terrains concernés et les communes de Forest et Saint-Gilles, et visait à encadrer l'urbanisation du site au moment de sa construction; que cette convention ne constitue pas un règlement d'urbanisme à proprement parler; que les demandes de permis d'urbanisme pour des actes et travaux postérieurs à la construction des immeubles doivent s'apprécier au regard des plans et règlements en vigueur au moment de la demande;

Considérant qu'en vertu de l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme, l'aménagement des zones de retrait latérales doit viser prioritairement le développement de la flore;

Considérant que la véranda maintient un passage de 85 cm le long de la limite de propriété afin de permettre un accès au jardin;

Considérant que la proximité de la véranda avec la propriété voisine génère des vues non-conformes au Code Civil et risque de nuire aux qualités résidentielles du voisinage;

Considérant que la construction d'une véranda sur une partie de la zone de retrait latéral n'est admissible que si elle n'hypothèque pas sa destination principale de jardin;

Considérant l'aspect inesthétique de la construction face au parc classé;

Considérant que le type de constructions voisines respectent des zones latérales non-aedificandi de ± 5 m;

Considérant que cette construction nuit fortement aux qualités paysagères et esthétiques de l'endroit et également aux qualités résidentielles de l'immeuble voisin de gauche;

Considérant que la dérogation au titre I article 3 du RRU n'est pas acceptable;

Considérant qu'au vu de la grande profondeur de la parcelle, une extension pourrait se réaliser à l'arrière de l'immeuble;

Considérant le manque d'intégration de l'extension à l'immeuble existant;

Considérant que la surface à construire de la demande est trop importante;

Considérant la fonction de salle d'attente de la nouvelle construction n'est pas opportune et a un impact négatif sur le quartier;

AVIS DEFAVORABLE

Les représentants de la commune émettent l'avis minoritaire suivant :

Considérant que la demande vise à construire une véranda de 3,90 m de large et de 10 m de long le long de la façade latérale d'une ambassade afin de créer un espace d'entrée sécurisé et un espace d'attente permettant un meilleur fonctionnement de l'ambassade;

Considérant qu'en vertu de la prescriptions 0.7 du PRAS, les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont potentiellement admissibles dans toutes les zones et peuvent déroger aux superficies admissibles pour la zone moyennant mesures particulières de publicité; que la prescription 0.9 du PRAS permet d'étendre à concurrence de 20% sur 20 ans une construction existante dérogeant au PRAS mais antérieure à l'entrée en vigueur de celui-ci;

Considérant que les ambassades sont assimilées à des équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, qu'elles sont en général considérées comme compatibles avec les zones d'habitation et les zones d'habitation à caractère résidentiel;

Considérant que la « Convention des Villas » à laquelle fait probablement référence la lettre de réclamation introduite au cours de l'enquête publique, est un acte sous seing privé liant le promoteur des terrains concernés et les communes de Forest et Saint-Gilles, et visait à encadrer l'urbanisation du site au moment de sa construction; que cette convention ne constitue pas un règlement d'urbanisme à proprement parler; que les demandes de permis d'urbanisme pour des actes et travaux postérieurs à la construction des immeubles doivent s'apprécier au regard des plans et règlements en vigueur au moment de la demande;

Considérant qu'en vertu de l'article 12 du titre I du règlement régional d'urbanisme, l'aménagement des zones de retrait latérales doit viser prioritairement le développement de la flore;

Considérant que la véranda maintient un passage de 85 cm le long de la limite de propriété afin de permettre un accès au jardin;

Considérant que l'augmentation de la distance entre la véranda et la limite mitoyenne de 85 cm à 1,90 m permettrait à la fois de :

- Respecter les distances fixées par le Code Civil en matière de vues droites;
- Offrir une meilleure liaison latérale tant visuelle que fonctionnelle entre l'avant et l'arrière de l'immeuble;
- Préserver le caractère de jardin de la zone latérale tout en permettant un meilleur fonctionnement de l'ambassade;

AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes :

- Porter à 1,90 m la distance entre la véranda et la limite mitoyenne.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST

rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Téléphone : **02.348.17.21**
Téléfax : **02.348.17.29**

URBANISME-STEDENBOUW

Commission de concertation
séance du 13/05/2008

AVIS :

permis d'urbanisme PU 24207
Ambassade de Mongolie c/o Sodov OWN
avenue Besme 18

La dérogation à l'article 3 du titre I est sollicitée.