

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du **26 MAI 2011** sous la présidence de Monsieur Willem DRAPS

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins : Monsieur Philippe van CRANEM et Monsieur Damien DE KEYSER
 - le Conseil d'administration de la S.D.R.B. : Néant
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement - Direction de l'urbanisme : Madame Florence VANDERBECQ
 - l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement - Service des Monuments et Sites: Madame Isabelle LEROY
 - l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement : Madame Véronique FRANCHIOLY
- l'administration communale d'Auderghem – Service de l'Urbanisme : Madame R. SNAPS-HALUT
- Madame Véronique SPRINGAL et Monsieur Albin THOMAS, Secrétaire et Secrétaire-Adjoint.

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant du **Collège des Bourgmestre et Echevins** sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité;

Vu la demande **de permis d'urbanisme**

- introduite par : **RENTAFROM SA, représentée par Monsieur Guy Lambin**
- sur la propriété sise : **Val des Perdreux, 2**

qui vise à exécuter les travaux suivants : **CONSTRUIRE UNE HABITATION UNIFAMILIALE 4 FAÇADES ET UNE PISCINE A CIEL OUVERT**

- Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 113 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 1 réclamation ou observations ont été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- le demandeur : **Monsieur Guy Lambin**
- d'office, les personnes ou organismes suivants : **Monsieur Philippe De Wachter, Architecte**
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : **Monsieur Callens**

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Vu le permis de lotir n° 163/2010 (PL 09.41) délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 13.07.2010 autorisant le lotissement de la propriété dont 1 déjà bâti ;

Considérant:

- que le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale avec annexe au rez et piscine en fond de parcelle ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du 03.05.2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que le bien est inscrit dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol IX/6, approuvé par arrêté royal en date du 12.06.1974 ;
- que le bien est repris dans le périmètre du permis de lotir précité n° 163/2010 (PL09.41) ;
- que les travaux consistent à :
 - o construire une villa 6 chambres de 2 niveaux et d'une toiture à versants + sous-sois avec 3 emplacements de stationnement ;
 - o une piscine de +/- 50 m² en partie arrière droite de la parcelle ;
- que la demande déroge aux prescriptions urbanistiques du PPAS IX/6 et du permis de lotir n°163 :
 - o article 2.3.B : Largeur de la façade (24 m maximum au lieu de +/-30 m) ;
 - o article 2.3.D : Profondeur de construction (15m maximum au lieu de +/- 22m) ;
 - o article 2.5.B : Revêtement de la toiture (tuiles rouge au lieu de tuiles brune ou noire) ;
 - o article 4 : Garage sous terre en zone de cours et jardins (en dehors de la zone de construction en zone de cours et jardins) ;
- que ces dérogations sont acceptables considérant que :
 - o la profondeur de construction dépasse de +/- 7 m la profondeur totale autorisable ;
 - o il y a lieu de respecter l'harmonie des matériaux et coloris de toitures entre les constructions voisines qui disposent de matériaux de teinte noire / brune ;
 - o le garage en sous-sol est construit pour partie en zone de cours et jardins ;
- que la dérogation concernant le développement à rue de plus de 26m n'est pas acceptable ;
- la situation particulière des lieux et la forme de la parcelle dictée par l'alignement du rond-point de la voirie sans issue ;
- que l'entièreté de la surface du garage, non située sous la maison, est recouverte d'une terrasse extérieure dallée ;
- que les matériaux mis en œuvre, hormis les tuiles rouge en toiture, s'intègrent au cadre bât environnant ;
- que la piscine est un accessoire à la zone de cours et jardins et ne met pas en péril les qualités résidentielles du voisinage ;
- que les dérogations ne mettent pas en péril les données essentielles du PPAS et du Permis de Lotir ;

Vu la réclamation ;

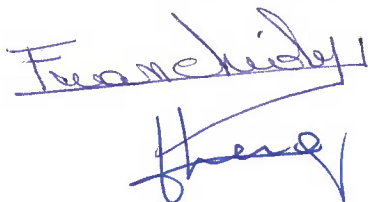
AVIS FAVORABLE à condition :

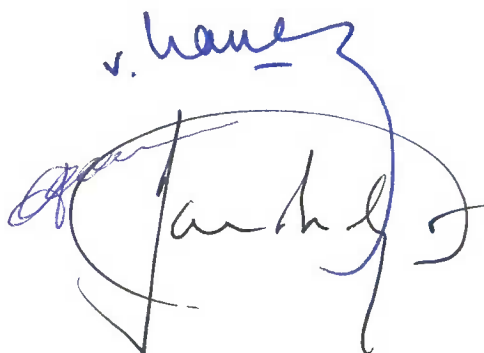
- de supprimer la terrasse couverte située à l'extrême droite du bâti pour réduire l'impact de la largeur à rue ;
- de placer la machinerie de la piscine en sous-sol de la maison ;
- de ne pas prévoir de système de purification au chlore pour la piscine (ozonateur) ;
- de placer des tuiles plates de ton brun pour les toitures ;
- de réduire la surface des terrasses au droit des garages en sous-sol en dehors de la zone de cours et jardins pour permettre de la pleine terre ;

Article 2. : Le présent avis sera transmis au fonctionnaire délégué.

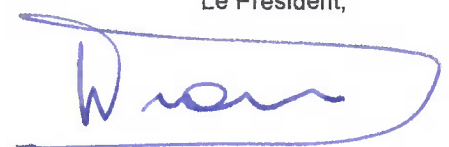
La Commission,

Les membres,





Le Président,



Concertation du 26.05.2011