

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du **13 OCTOBRE 2011** sous la présidence de Monsieur Willem DRAPS

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins : Messieurs Philippe van CRANEM et Damien De KEYSER
  - le Conseil d'administration de la S.D.R.B. -
  - 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 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 : **Monsieur Jean-Philippe DARA**
- sur la propriété sise : **AVENUE DU PUTDAEL 3**

qui vise à exécuter les travaux suivants : **extension, transformation de l'habitation unifamiliale 4 façades et construction d'une piscine à 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 deux réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- le demandeur : **Monsieur Jean-Philippe DARA**
- d'office, les personnes ou organismes suivants : **Monsieur François MARTENS, architecte**
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : **Madame Claudine VAN LAERE, Monsieur Gilles BATAILLE, Monsieur Jean LAURENT**

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet prévoit la transformation et l'extension de la maison unifamiliale 4 façades ;
- 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 la demande porte sur :
  - o la construction à l'arrière de l'habitation d'une extension à toit plat non accessible sur deux niveaux afin d'agrandir l'espace habitable du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;
  - o la pose de deux fenêtres de toit pour l'éclairage des locaux sous toiture ;
  - o l'aménagement d'une chambre et d'une salle-de-bain dans les combles de la maison ;
  - o l'aménagement d'une zone de stationnement en zone de recul en dehors de l'accès au garage ;
  - o le réaménagement de la zone de cours et jardins et la construction d'une piscine de 44m<sup>2</sup> ;
- qu'il est fait application des prescriptions générales et particulières du PRAS :
  - o article A.06 : Actes et travaux en intérieur d'îlot ;
  - o article B.2.5.2 : Modification des caractéristiques urbanistiques ;
- que la demande déroge au RRU :
  - o Titre I, chapitre II, article 4, §1,1<sup>o</sup> : Profondeur de construction (dépasse de + de 3m la profondeur de construction du voisin de droite n°5) ;
  - o Titre I, chapitre IV, article 11 : Espace de stationnement en zone de recul ;
  - o Titre I, chapitre IV, article 13 : Surface perméable (aménagements minéralisés sur plus de la ½ de la surface de la zone de cours et jardins) ;
- que le parti architectural résolument contemporain est en rupture par rapport au style architectural du bâtiment principal ;
- que le volume ajouté de l'annexe est disproportionné par rapport au volume principal de la maison, qu'il ne s'agit dès lors plus d'un simple volume annexe aux proportions réduites par rapport à l'habitation principale ;
- que le bâtiment voisin de gauche, au gabarit exceptionnellement important par rapport aux maisons de la rue, ne peut être pris comme volume de référence pour justifier le gabarit important de la nouvelle extension ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
  - o que la profondeur et la hauteur de la nouvelle annexe dépassent de manière trop importante la profondeur de construction des maisons environnantes et réduit considérablement le dégagement visuel du voisin de droite n° 5 ;
  - o que la volumétrie de l'extension ne s'intègre pas aux gabarits des immeubles de la rue ;
  - o la zone de recul est une zone réservée uniquement aux plantations, elle ne peut être minéralisée qu'au droit de la porte d'entrée et de la porte de garage ;
  - o la surface perméable doit être respectée sur au moins la ½ de la surface de la zone de cour et jardin afin de permettre aux eaux de ruissellement de percoler naturellement dans le sol ;
- qu'une piscine est un équipement compatible à la zone ;
- que ces modifications portent atteinte de manière trop importante aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que les matériaux mis en œuvre ne s'intègrent pas au style architectural de la maison ni à celui des autres immeubles environnants, tant par leur aspect que par leur couleur ;

Vu la réclamation ;

**AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté ;**

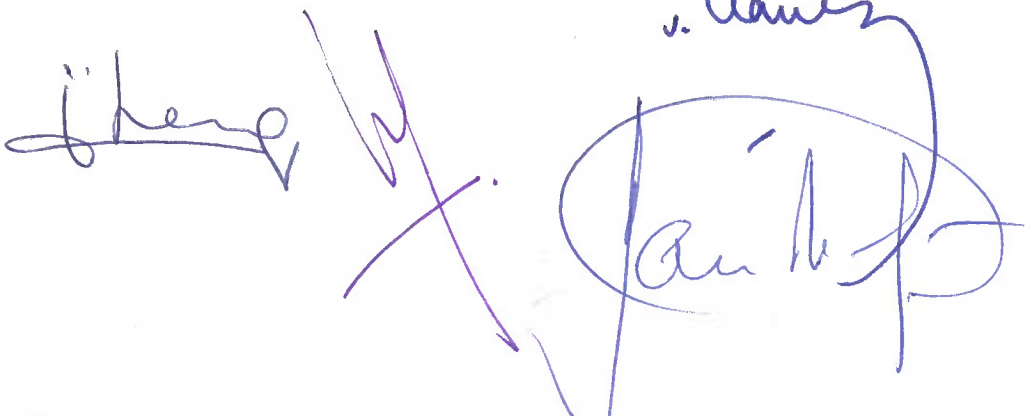
- **Seule une extension aux dimensions réduites (profondeur et hauteur) s'intégrant d'avantage au bâtiment principal tant en volume qu'en aspect, serait acceptable ;**
- **La piscine est acceptable pour autant que les surfaces dallées soient réduites ;**

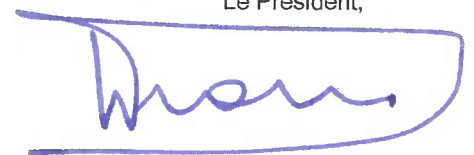
Article 2. : Le présent avis sera transmis au fonctionnaire délégué.

La Commission,

Les membres,

Le Président,





Concertation du 13.10.2011