

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du **28 AVRIL 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
- 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 : **Fondu Landscape Architecte, représentée par Monsieur Bert VAN LOOVEREN**
- sur la propriété sise : **Avenue des Ajoncs, 27**
- qui vise à exécuter les travaux suivants : **Construire une piscine extérieure et réaménager et aplanir le jardin de la maison unifamiliale.**

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 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- le demandeur : **Monsieur et Madame QUINTART-CLIPPELE**
- d'office, les personnes ou organismes suivants : **Monsieur Bert VAN LOOVEREN**
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : **Monsieur Sylvain DE CREMER et Monsieur Xavier DE CREMER**

DECIDE à huis clos :

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

Considérant:

- que le projet prévoit la construction d'une piscine à ciel ouvert, de terrasses, d'un abri de jardin impliquant la modification du relief du sol ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle 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 repris au permis de lotir n° 175 (08.23) du 09.06.2008 modifié par le permis de lotir n° 248 (08.23A) du 29.09.2010 ;
- que les travaux consistent à :
 - o construire une piscine de +/- 45m² implantée à +/- 5,30 mètres de la limite mitoyenne du voisin de gauche n° 35 ;
 - o construire un abri de jardin de 9 m² implanté à +/- 3,47 mètres de la limite mitoyenne du voisin de gauche n° 35 ;
 - o rehausser le niveau des terres afin d'aplanir le terrain en construisant un mur de soutènement en limite mitoyenne du côté du voisin de gauche n° 35 avenue des Ajoncs et des parcelles arrières côté avenue des Cactus ;
 - o aménager les installations techniques de la piscine dans le sous-sol de la maison existante ;
- que la demande déroge aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir précité article C.2 : Modification du relief du sol ;
- que les modifications du relief du sol résultant de l'aménagement de cette zone ne sont pas acceptables compte tenu des aspects suivants :
 - o le rehaussement trop important du niveau du terrain par rapport aux parcelles contiguës situées à gauche et en fond de parcelle (la hauteur des murs de soutènement atteignent jusqu'à +/- 1,50m) ;
 - o les talus excèdent une pente de 1 sur 2 (27° maximum sur l'horizontale)
 - o les murets de soutènement dépasse la hauteur de 50 cm ;
 - o la hauteur des talus est supérieure à 1 m ;
- que les modifications du relief du terrain ne constituent pas un bon aménagement des lieux et portent atteinte aux qualités des aménagements des zones de cours et jardins des parcelles voisines ;
- que la construction d'une piscine est un accessoire compatible à la zone de cour et jardin ;
- que les installations techniques de la piscine sont intégrés dans le sous-sol de la maison afin de ne pas créer de nuisances sonores vis-à-vis des voisins ;
- que la construction d'une piscine et de l'abri de jardin améliorent le confort et l'habitabilité de la maison sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Vu les réclamations ;

AVIS FAVORABLE pour la piscine à ciel ouvert et la construction de l'abri de jardin ;

AVIS DEFAVORABLE pour la modification du relief du sol telle que proposée :

Afin de garantir le bon aménagement de cette zone et le respect des profils des terrains voisins, il y a lieu de créer des talus successifs d'une hauteur maximale de 50cm couplés à des pentes de 27° maximum ou à des terrasses d'une largeur de 1 minimum à prévoir entre ces talus dans le respect des prescriptions du permis de lotir.

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

La Commission,

Les membres,

Le Président,

Handwritten signatures of the Commission members:
 - A signature that appears to be "François" with a large flourish.
 - A signature that appears to be "D. P. L." with a large flourish.
 - A signature that appears to be "D. P. L." with a large flourish.

Handwritten signature of the President:
 A signature that appears to be "W. M." enclosed in a large, rounded blue oval.

BESLUIT, met gesloten deuren,

Artikel 1. : De Overlegcommissie brengt het volgend advies uit :

Overwegende:

- dat het ontwerp de aanleg van een zwembad in openlucht voorziet, van terrassen, van een tuinhuis waardoor de wijziging van het grondpeil noodzakelijk is ;
- dat het goed gelegen is in een Woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd bij Besluit van 03.05.2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;
- dat het goed gelegen is binnen de verkavelingvergunning nr. 175 (08.23) van 09.06.2008 en gewijzigd door het nr. 248 (08.23A) van 29.09.2010 ;
- dat de werken bestaan uit :
 - o de bouw van een zwembad van +/- 45 m² ingeplant op +/- 5,30 m van de scheiding met de buur aan de linkerzijde op het nr. 37 ;
 - o het oprichten van een tuinhuis van 9 m² ingeplant op +/- 3,47 m van de scheiding met de buur aan de linkerzijde op het nr. 37 ;
 - o het grondpeil te verhogen om een vlak terrein te bekomen door de bouw van een keermuur op de grens met de buur aan de linkerzijde op het nr. 37; en de achterliggende percelen van de Cactuslaan ;
 - o de plaatsing van de technische installatie van het zwembad in de kelder verdieping van de bestaande woning ;
- dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van de voormelde verkavelingvergunning: artikel C.2: wijziging van het grondpeil ;
- dat de wijzigingen van het grondpeil die voortvloeien uit de inrichting van deze zone niet aanvaardbaar zijn rekening houdend met de volgende elementen :
 - o een overdreven verhoging van het grondpeil t.o.v. de aanpalende percelen aan de linkerzijde en aan de achterzijde (de hoogte van de keermuren zal +/- 1,5 m bedragen) ;
 - o de taluds overschrijden een helling van 1 op 2 (maximum 27° op de horizontale) ;
 - o de keermuren zijn hoger dan 50 cm ;
 - o de hoogte van de taluds overschrijden 1 m ;
- dat de wijziging van het grondpeil geen goede plaatselijke aanleg zijn en een aantasting zijn van de kwaliteit van de aanleg van de zone voor koeren en tuinen van de naburige percelen ;
- dat de bouw van een zwembad een toebehoren is dat verenigbaar is met de zone voor koeren en tuinen ;
- dat de technische installaties van het zwembad geïntegreerd zijn in de kelder verdieping van het huis om geen geluidshinder te veroorzaken voor de burens ;
- dat de bouw van het zwembad en van het tuinhuis, het comfort en de bewoonbaarheid verbetert zonder de woonkwaliteiten van de buurt in het gedrang te brengen ;

Gelet op de bezwaarschriften ;

GUNSTIG ADVIES voor het openluchtzwembad en de bouw van het tuinhuis.

ONGUNSTIG ADVIES voor de wijziging van grondpeil zoals voorgesteld.

Om de goede ruimtelijke aanleg van deze zone te waarborgen en het profiel van de aanpalende gronden na te leven, dient men opeenvolgende taluds te voorzien met een maximum hoogte van 50 cm gekoppeld aan hellingen van 27° maximum of aan terrassen van minimum 1 m breedte te voorzien tussen deze taluds, zoals voorzien door de voorschriften van de verkavelingvergunning.

Artikel 2. : Onderhavig advies zal overgemaakt worden aan de gemachtigde ambtenaar.

De Commissie,

De leden,

De Voorzitter,

The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the left, there are three signatures under the heading 'De leden,'. In the center, there is a large, stylized signature under the heading 'De Commissie,'. On the right, there is a signature enclosed in a blue rectangular box under the heading 'De Voorzitter,'.