

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du **17 NOVEMBRE 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
Monsieur Damien DE KEYSER
 - le Conseil d'administration de la S.D.R.B. – Madame Charlotte WAUTERS
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - a) l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement – Direction de l'urbanisme : Madame Tamara SLOCK
 - b) l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement - Service des Monuments et Sites: Madame Isabelle LEROY
 - c) 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 de lotir**

introduite par : **S.A. MININVEST représentée par Monsieur Benoît BAIWIR**

sur la propriété sise : **RUE MARCEL BUTS, 7 – RUE FRANCOIS GAY, 294**

qui vise à exécuter les travaux suivants :

LOTIR LA PROPRIETE EN 2 LOTS DONT 1 DEJA BATI.

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 **0** réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- le demandeur : **S.A. MININVEST représentée à Monsieur Benoît BAIWIR**
- d'office, les personnes ou organismes suivants : **Monsieur Daniel LINZE, Architecte**
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : -

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que le projet prévoit de lotir une propriété en 2 lots dont 1 lot est déjà bâti ;
 - que le terrain du côté Marcel Buts n'est pas bâti ;
 - 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 repris dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol II/3 approuvé par Arrêté Royal du 06.08.1982 ;
 - que la demande porte sur :
 - o le lot 1, bâti, d'une superficie de 1a 24ca dont la surface bâissable au sol est de maximum 65m² + 17,5m² pour les annexes arrières pour une surface maximale de plancher hors-sol de 282,5m² ;
 - o le lot 2, non bâti, d'une superficie de 76ca dont la surface bâissable au sol est de maximum 60m² pour une surface maximale de plancher hors-sol de 195m² ;
 - que le rapport P/S pour l'ensemble du lotissement est de 2,39 ;
 - que la demande déroge aux prescriptions du PPAS II/3 précité :
 - o Titre I.5 : Matériaux de parement (enduit minéral non prévu par le PPAS);
 - o Titre II.2.1 : Profondeur de construction (construction sur plus des ¾ de la profondeur du terrain) ;
 - o Titre II.2.3 : Toiture à 3 versants (au lieu de 2 versants) ;
 - o Titre II.2.4 : Matériaux de toiture (tuile brun-orangée non prescrit par le PPAS);
 - o Titre II.2.6 : Retrait latéral et hauteur de la lucarne (+/-2,00m de haut) ;
 - que la demande déroge au RRU :
 - o Titre I, chapitre II, article 4§1.1° : Profondeur de construction (construction sur plus des ¾ de la profondeur du terrain) ;
 - o Titre I, chapitre II, article 6§2 : Hauteur de la lucarne (+/- 2,00m);
 - la particularité de la parcelle longitudinale traversant l'îlot de part en part entre la rue François Gay et la rue Marcel Buts ;
 - que la parcelle peut être considérée comme une parcelle d'angle selon les prescriptions du PPAS précité ;
 - que les limites de la parcelle ne sont pas parallèles à l'alignement ;
 - que la profondeur de construction est inférieure à la profondeur maximale autorisée, en effet la profondeur de construction est moindre que celle du PPAS et est fixé à 11m au lieu de 12m ;
 - que la construction d'une toiture à 3 versants, au lieu de 2 tel que prescrit au PPAS, permet de créer une liaison harmonieuse entre les constructions à 2 versants d'un côté et à toit plat de l'autre déjà construite ;
 - que l'usage de tuiles de tonalité brun-orangé est prescrit pour s'harmoniser à la toiture du bâtiment d'angle récemment réalisé au n°11 ;
 - que la dérogation relative à la lucarne est acceptable, celle-ci ne nuit pas au confort et à l'habitabilité de l'immeuble voisin de droite tout en s'intégrant à l'architecture de la maison ainsi qu'à celle des immeubles environnants ;
 - qu'une partie de ces modifications ne sont pas de nature à mettre en péril les données essentielles du PPAS II/3 ;
 - que la dimension des parcelles n'est pas équilibrée ce qui induit des vues droites et obliques entre les deux lots ;
- Vu l'absence de réclamation ;

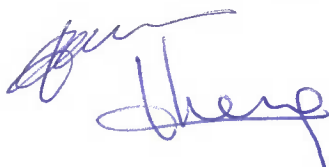
AVIS FAVORABLE à condition de prévoir la limite des parcelles à 3m minimum de la maison à construire ;

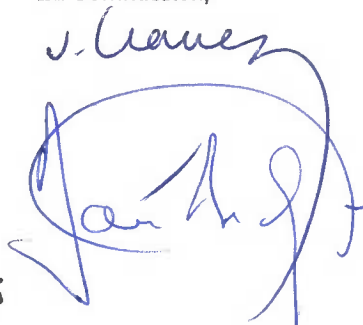
Article 2. : Le présent avis sera transmis au fonctionnaire délégué.

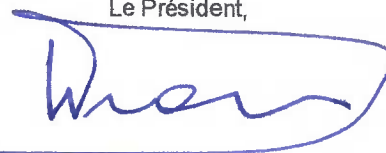
Les membres,

La Commission,

Le Président,







Concertation du 17.11.2011



CH. WATERS