

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 2024 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : /
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Larisa DIACONU, architecte

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 : Madame Agnès DELHAYE et Monsieur Alex HACHEZ
- sur la propriété sise : Avenue des Alezans 2 - 4
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire de passages couverts entre deux maisons unifamiliales

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte qu'aucune réclamation ni observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Agnès DELHAYE et Monsieur Alex HACHEZ
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Frédéric BROUCKAERT, 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 la demande vise la construction de passages couverts entre deux maisons unifamiliales ;
- que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Vu les permis d'urbanisme n° 138 et n°200 (DB138/1996 et DB200/1962) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 08/07/1996 et 07/07/1962 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que les travaux portent sur :
 - la construction d'un passage couvert en zone latérale (n°4) et en zone de cours et jardin (n°2), reliant les deux maisons ;
 - la modification du terrain ;
- que la régularisation concerne :
 - la modification de l'aménagement extérieur en zone latérale et la zone de cours et jardin (n°4) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Titre I, chapitre 4, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation est acceptable :
 - la dérogation concerne la construction d'un passage couvert en zone latérale (n°4) ;
 - celui-ci longe la façade latérale gauche du bâtiment situé au n°4 et la façade arrière du bâtiment situé au n°2 ;
 - la zone latérale ne respecte pas les 3 m de zone non aedificandi ;
 - elle doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - la zone latérale est réduite à 0,90 m aux droits de cette construction ;
 - ce passage permet de créer une liaison entre deux maisons voisines (n°2 et n°4) pour faciliter l'accès et l'accompagnement d'une personne à mobilité réduite ;
 - les chemins existants seront couverts d'une structure métallique de teinte blanche ;
 - la surface totale de ce volume ouvert en zone latérale est d'environ 25 m² ; que la hauteur intérieure du passage couvert est de 2,30 m ;
 - qu'il s'agit d'une structure légère ; que celle-ci s'intègre harmonieusement dans l'environnement ;
 - le projet vise également la suppression de la pergola existante en zone latérale droite dont la surface est d'environ 47 m² ; que cette surface sera végétalisée ;
 - cela permettra de réduire la surface de construction de la parcelle ;
 - la surface de la nouvelle construction est inférieure la surface de l'extension existante ;
 - cet aménagement améliore l'accessibilité et la circulation entre les deux bâtiments ;
 - la liaison permet l'accès autonome et sécurisé de la personne à mobilité réduite ;
 - le projet répond aux besoins des habitants et améliore leur confort ;
 - s'agissant d'une structure ouverte et réversible, la dérogation est acceptable ;
- qu'il s'agit de deux maisons unifamiliales de type 4 façades ;
- que le projet ne modifie pas la volumétrie ni les façades des deux maisons ;
- que le passage couvert aménagé en zone des cours et jardin est en klinkers ;
- que le chemin est déjà présent en situation existante ;
- que la pente du passage est adaptée à la circulation des personnes à mobilité réduite ;
- que la surface de la construction est de 30 m² (n°2) ;

- que le passage couvert est situé à une distance de 1,34 m² par rapport à la limite mitoyenne avec le bâtiment situé avenue des Mille Mètres n°69 ;
- que la limite mitoyenne est pourvue d'une haie de 1,80 m d'hauteur ;
- que la couverture est composée de feuilles de Lexan plein masse opalin qui permet de diffuser la lumière ;
- que ces matériaux et ces teintes s'intègrent harmonieusement sur les façades et dans l'environnement ;
- que l'écoulement des eaux de pluies des passages s'effectuent via les colonnes, permettant une infiltration naturelle dans le sol ;
- que la régularisation concerne la modification de l'aménagement extérieur du bâtiment situé au n°4 ;
- que des chemins en asphalte et deux terrasses ont été aménagées en zone latérale et en zone des cours et jardins ; que la zone de recul a également été modifiée ;
- que ces aménagements facilitent la circulation sur la parcelle ;
- qu'il s'agit des travaux de minime importance ;
- que la régularisation est dès lors acceptable ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,