

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 28 septembre 2023 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 :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - 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 : Madame Coralie SMETS
 - 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 : Monsieur Edouard HAYEZ et Madame Sophie KERVYN d'OULD MOOREGHEM
- sur la propriété sise : Avenue des Cyclistes 38
- qui vise à exécuter les travaux suivants : construire un garage en zone de recul

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 : Monsieur Edouard HAYEZ et Madame Sophie KERVYN d'OULD MOOREGHEM
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Laurent WYDEMANS, 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 à construire un garage couvert en zone de recul d'une maison unifamiliale 3 façades ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en vertu, notamment, de l'article 333 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - la maison unifamiliale a été construite en 1923 et est inscrite à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que l'avenue des Cyclistes est pourvue d'un alignement de 4m ;

Vu les permis d'urbanisme n°249, 96 et 278 (DB249/1928, DB96/2002 et DB278/2009) approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/07/1928, 22/04/2002 et 10/11/2009, qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- que le projet porte sur :
 - la construction d'un garage semi-enterré en zone de recul ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 2, article 3 : implantation (alignement) ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - les deux voisins disposent déjà d'un garage couvert dans la zone de recul ;
 - le projet s'aligne par rapport à l'alignement de la rue et dans l'alignement des garages des parcelles mitoyennes ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - titre I, chapitre 4, article 11 : aménagement et entretien des zones de recul ;
- que cette dérogation est acceptable :
 - la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre et uniquement recouverte des matériaux imperméables pour les accès aux portes d'entrée et de garage ;
 - l'accès au garage se fait par deux bandes de roulement réalisées en briques sur chant, séparées par une zone de couvre-sol végétal en pleine terre ;
 - la topographie du terrain présente un talus en pente dans la zone de recul ;
 - la création d'un garage au sous-sol du bâtiment principal engendrerait une modification plus significative de la zone de recul ;
 - la surface du garage s'élève à 19,10 m² ;
 - cette surface est relativement réduite par rapport à l'ensemble de la zone de recul (± 131, 6 m²) ;
 - la toiture du garage est entièrement végétalisée ;
 - il s'agit d'un garage préfabriqué en béton présentant des dimensions et une hauteur confortables et praticables ;
- que la maison fait partie d'un ensemble architectural et qu'elle présente donc un langage commun avec ses deux voisins ;
- que le projet ne dénature pas cet ensemble ;
- que la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain ;
- que le garage semi-enterré se situe à une distance de 2,02m par rapport à la limite mitoyenne droite ;
- que cela permet l'alignement du garage avec la façade droite de la maison ;
- que l'aménagement paysager existant de la zone de recul est maintenu dans sa plus grande partie ;

- que l'impact du garage est minime et ne porte pas atteinte à la zone latérale gauche ;
- que le revêtement de la façade du garage et la porte du garage sont en mélèze de ton naturel;
- que cela s'intègre dans l'environnement végétal de la zone de recul ;
- que le projet prévoit une toiture entièrement végétalisée ;
- que le demandeur souhaite intégrer une borne électrique pour sa voiture et ses vélos ;
- que cela permet de répondre aux enjeux actuels de mobilité sans entraver la voirie publique ;
- que le projet prévoit également l'installation d'un garde-corps sur une partie de la toiture du garage dont le dessin reproduit celui des garde-corps de la construction principale de la parcelle ;
- que le projet garantit une intégration adéquate dans l'environnement bâti ;
- que l'ajout d'un volume à toiture plate est l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales par la récolte et la réutilisation des eaux ; qu'un tel dispositif est à étudier ;
- considérant que la végétalisation projetée de la toiture visible du garage devra être avec une épaisseur de substrat de plus de 10 cm, afin de permettre aux plantations de résister aux périodes de sécheresse ;
- qu'il ne rompt pas l'homogénéité de l'ensemble architectural dans lequel s'inscrit le bien ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/09/2023 au 18/09/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- étudier un dispositif de récolte et de réutilisation des eaux pluviales ;
- aménager la toiture plate visible en toiture verte avec une épaisseur de substrat de plus de 10 cm ; ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 11, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

A collection of handwritten signatures in blue ink, representing the members of the Commission. The signatures are varied in style and are clustered together on the left side of the page.A single handwritten signature in blue ink, representing the President of the Commission. The signature is large and stylized, with a prominent loop at the end.