

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 22 février 2024 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Madame Adeline RUSSEL, 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 Emil GALINOV KAMENOV et Madame Andreana PETKOVA STANKOVA
- sur la propriété sise : Avenue du Haras 169
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser les aménagements en zone latérale et en zone de cours et jardin de l'habitation unifamiliale 3 façades

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 ou observation n'a été présentée ;

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

- les demandeurs : Madame Andreana PETKOVA STANKOVA
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Stephan STOUFFS
 - Monsieur BERBERT
- 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 vise à régulariser les aménagements en zone latérale et en zone de cours et jardin de l'habitation unifamiliale 3 façades ;
- 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 du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la régularisation porte sur :
 - l'agrandissement de la terrasse en façade arrière ;
 - la modification du relief du jardin ;
 - la terrasse au niveau de l'abri de jardin ;
 - le remplacement du mur de soutènement au niveau de la limite mitoyenne gauche ;
 - le pavage en zone latérale gauche ;
 - le remplacement du portillon en zone latérale gauche ;
- que le projet porte sur :
 - l'aménagement d'un mur de soutènement en pierre sèche au niveau de la terrasse de l'abri de jardin et du jardin en partie gauche ;
 - la correction du relief du jardin dans la partie droite de la zone du jardin ;
 - l'aménagement d'un jardinet en zone latérale gauche contre le nouveau mur de soutènement ;
- qu'en situation de droit, la zone perméable du jardin est de 93% ;
- qu'en situation de fait, la zone perméable du jardin est de 76% ;
- que la terrasse en façade arrière a été agrandie de 15 m² et permet une occupation aisée avec des meubles de jardin extérieurs ;
- que la terrasse construite au niveau de l'abri de jardin est composée de planches en bois avec joints ouverts, sans dalle de béton en dessous ; que celle-ci est perméable ;
- 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 :
 - que le relief du jardin a été modifié au niveau de la terrasse et de l'abri de jardin ;
 - qu'un mur de soutènement en bois a été placé contre le façade arrière de l'abri de jardin ;
 - que celui-ci permet la retenue des terres et l'aménagement de la terrasse en bois au pourtour de l'abri de jardin ;
 - que ce mur présente une hauteur totale de 78 cm par rapport au sol de la terrasse ; qu'il est limité à la partie arrière et sur 1m26 en retour latéral ; que ce mur est ponctuel et intégré dans la pente du terrain ;
 - qu'un nouveau mur de soutènement en pierre sèche est prévu dans la continuité du mur latéral en bois de la terrasse et présente une hauteur maximum de 50 cm ;
 - que cela permet de reniveler le jardin et de rehausser un peu le niveau des terres en partie droite du jardin ;
 - qu'en zone latérale, le mur de soutènement en briques retenant les terres de la parcelle mitoyenne gauche a été démolit et reconstruit en bloc de béton ;
 - qu'un petit jardinet entre l'accès piéton et le mur de soutènement a été remplacé par un dallage ;
 - que le projet prévoit de remplacer une partie de dallage par une bande de 60 cm de large en jardinet le long du mur de soutènement ;
- que la parcelle est de valeur biologique significative ; qu'elle se situe en amont d'une zone inondable ;
- que le projet en augmente l'imperméabilisation ;

- qu'il convient d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en les valorisant par un dispositif de récolte/réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, entretien,...) avec gestion du trop-plein sur la parcelle et/ou en déconnectant tout ou partie des descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage et en l'infiltrant l'eau pluviale sur la parcelle ;
- qu'un petit muret en bloc béton surmonté de la grille de clôture a été construit contre le talus de la partie gauche de la zone de recul ; que celui-ci permet de retenir les terres au niveau de la zone latérale ;
- que la grille de clôture est celle d'origine et a été remplacée et adaptée au nouveau muret ;
- que le réaménagement du relief du jardin et l'agrandissement de la terrasse améliorent les espaces extérieurs de l'habitation ;
- que cela ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du quartier ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/01/2024 au 12/02/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

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

- **proposer un dispositif de récolte/réutilisation des eaux pluviales et/ou une déconnection des descentes d'eaux pluviales du réseau d'égouttage avec infiltration sur la parcelle ;**

La dérogation à l'article 12, chapitre 4 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



La Commission,

Le Président,

