

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 septembre 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 : 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 : Madame Manivanh PENG et Monsieur Yves MAENAUT
- sur la propriété sise : Avenue des Alouettes 15
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser une construction en intérieur d'ilot

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 que 5 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs :
 - Madame Manivanh PENG et Monsieur Yves MAENAUT
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Géraldine PIRET, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Monsieur et Madame Mark et Lenka CORNER-CORNEROVA
 - Madame Dominique HAVAUX
 - Monsieur Charles du ROY

DECIDE à huis clos :

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

Considérant :

- que la demande vise à régulariser une construction en intérieur d'îlot ;
- 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 ;
- qu'il est fait application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Vu le permis d'urbanisme du 21.12.201 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation et l'agrandissement de l'habitation, dans lequel apparait un abri de jardin ;

Considérant :

- que la demande porte sur la régularisation d'une construction en bois située en zone de cours et jardin et qui a pour fonction un abri à vélos, l'entreposage d'outils de jardinage et un petit atelier de bricolage ;
- qu'il s'agit d'un abri ayant une superficie de 20,75 m² au sol, une hauteur de 4,15 m au faite de la toiture et une hauteur de 1,93 m sous corniche ;
- que la superficie de l'abri de jardin est motivée par la présence d'un potager collectif présent historiquement sur la parcelle et la nécessité d'une surface couverte plus importante pour pouvoir entreposer des semis et des jeunes plants durant l'hiver à l'abri du gel mais également le stockage de divers engrais et outils de jardinage ;
- que, néanmoins, la cabane est située trop proche des limites mitoyennes ;
- que la construction est implantée à 52 cm de distance par rapport à la limite mitoyenne de droite avec la parcelle du n° 11 et à 4,17 m de distance par rapport à la limite mitoyenne avec le n° 13 de l'avenue des Alouettes ;
- que la construction est trop proche de la limite mitoyenne avec le voisin sis au n° 11 de l'avenue des Alouettes ;
- qu'il y a lieu de déplacer la cabane à minimum 4 m des limites mitoyennes, sans toucher aux arbres existants ;
- que les eaux pluviales des toitures sont récupérées pour l'arrosage du potager ;
- que la hauteur de la construction n'est pas justifiée ;
- qu'il y a lieu de diminuer la hauteur du faite à 3 m afin de réduire l'impact de la construction en intérieur d'îlot ;
- qu'il y a lieu, également, de supprimer toute autre construction et abri de la zone du jardin ;
- qu'afin de limiter les éventuelles nuisances par rapport à l'usage de l'abri de jardin, il y a lieu de modifier l'emplacement de l'entrée afin de présenter un pignon aveugle vers la parcelle voisine sise au n°13 de l'avenue des Alouettes ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2024 au 09/09/2024 ;

Vu les 5 observations/réclamations introduites lors de l'enquête publique et concernant :

- la taille et la hauteur démesurées par rapport à l'ancien abri de jardin ;
- la toiture en pente qui devrait être supprimée et transformée en toiture plate végétalisée pour réduire l'impact de la construction sur le voisinage (et limiter sa hauteur à 2,8m) ;
- la nécessité de l'ajout d'un système de récupération des eaux de pluie pour éviter tout ruissellement qui pourrait impacter le terrain en pente de la zone ;
- l'installation d'une porte dans la construction qui donne une vue sur le bien sis au n°13 de l'avenue des Alouettes ;

- la crainte que cette construction serve comme un bureau, une pièce de vie ou un logement Airbnb ;
- le fait que la cabane de jardin ait été construite contre la limite mitoyenne de la propriété sise au n° 11 de l'avenue des Alouettes ;
- l'absence de potager collectif sur la parcelle du n° 15 de l'avenue des Alouettes ;
- un riverain soutient la régularisation et estime que cette cabane de jardin est un atout pour la vie de quartier, dont voici les arguments :
 - la taille de la cabane n'est pas dérangeante dans le contexte de la surface du jardin des demandeurs ;
 - la hauteur de la cabane est alignée aux autres cabanes de la rue vu que le jardin est en pente ;
 - la végétation et de nombreux arbres, notamment un grand hêtre situé au n° 11, surplombent la construction, ce qui la rend très peu visible ;
 - les semis/plants cultivés dans la cabane chaque hiver et printemps servent aux potagers collectifs ;

Considérant :

- que l'impact de la construction sera réduit en diminuant la hauteur du faîte et en éloignant la construction des limites mitoyennes ;

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

- **modifier l'emplacement de l'entrée afin de présenter un pignon aveugle vers le parcelle voisine sise au n° 13 de l'avenue des Alouettes ;**
- **déplacer la cabane à minimum 4 m des limites mitoyennes, sans toucher aux arbres existants ;**
- **supprimer tout autre construction et abri de la zone du jardin ;**
- **diminuer la hauteur du faîte à 3 m ;**

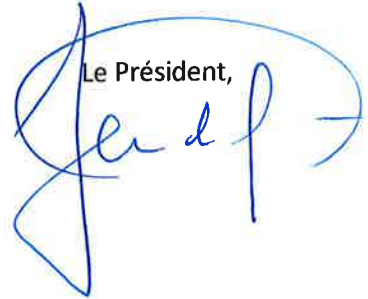
Les membres,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink. One signature is clearly legible as 'Hm'. There are several other scribbled signatures below it.

La Commission,

Le Président,



Handwritten signature of the president in blue ink, enclosed in a large blue oval.