

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 avril 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 : Monsieur Michaël BRIARD
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, directeur du département Gestion urbaine
- 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 Jean-Frédéric VIGNERON et Madame Sylvie SCHELLEKENS
- sur la propriété sise : Avenue de l'Escrime 32
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre et transformer une habitation unifamiliale 4 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 que 2 réclamations ou observations ont été présentées ;

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

- les demandeurs : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Steve BRONCHART, architecte
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Monsieur et Madame Olivier et Dorothée TERLINDEN

**μDECIDE à huis clos :**

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

## Considérant :

- que la demande vise à étendre et à transformer l'habitation unifamiliale 4 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 le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bâtiment a été construit en 1924 ;
- que celui-ci est antérieur au 01/01/1932 mais qu'il n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'il est fait application de l'article suivant du Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - B.1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;
- que le projet porte sur :
  - l'extension en façade avant, latérale gauche et en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
  - l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière ;
  - la pose d'une brique de ton gris clair sur isolant sur toutes les façades ;
  - le placement et le remplacement de tous les châssis par des châssis en aluminium de ton gris anthracite ; en maintenant la modénature pour les châssis existants ;
  - le réaménagement intérieur ;
  - l'aménagement d'une piscine intérieure au rez-de-chaussée ;
- qu'en façade avant, l'extension est prévue au-dessus de l'entrée sur une partie de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
- que le niveau de la corniche existante est maintenu et prolongé au niveau de l'extension ;
- qu'un retrait au-dessus de l'entrée est maintenu, de profondeur moindre que l'existant ;
- que cela maintient la caractéristique de l'habitation d'origine tout en permettant l'aménagement de la cage d'escalier au niveau du hall d'entrée ;
- que cela permet une distribution des pièces plus qualitative ;
- que le garage actuel est agrandi au niveau des façades avant et latérale gauche et arrière ; qu'un étage supplémentaire à toit plat végétalisé est prévu ;
- qu'une piscine intérieure est prévue en façade arrière dans l'extension latérale ;
- que les châssis latéraux au rez-de-chaussée sont fixes ;
- que la zone latérale gauche non aedificandi est de minimum 3m ;
- qu'une terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière est prévue sur toute la longueur de l'habitation ;
- qu'en façade arrière ; l'extension s'aligne avec la façade arrière de l'ancienne salle à manger ;
- que les façades existantes sont isolées et revêtues de briques de ton gris clair ; que les nouvelles façades présentent également un revêtement de briques de ton gris clair ;
- que la toiture est maintenue en tuiles de terre cuite de ton rouge ;
- que l'habitation unifamiliale est composée de 5 chambres ;
- que les travaux améliorent le confort, l'habitabilité et les performances énergétiques du bien ;
- que le projet augmente la minéralisation de la parcelle ;
- que celle-ci dispose d'une grande zone de jardin ;
- que le sol est sablonneux et la nappe phréatique est à près de 14m de profondeur ;
- qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5000L est prévue ; qu'il convient de préciser la réutilisation des eaux à des fins domestiques (WC, laverie, entretien,...) ;
- qu'il convient de prévoir l'infiltration du trop-plein sur la parcelle et de déconnecter le rejet des eaux pluviales du réseau d'égouttage public ;
- que le projet prévoit, à juste titre, la végétalisation de la toiture plate de l'extension ; que celle-ci devra être intensive ;
- qu'il convient également de proposer un revêtement des terrasses perméable ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2023 au 08/04/2023 ;

Vu la réclamation portant sur :

- la demande d'un bornage contradictoire pour la garantie que la distance de 3 mètres entre la nouvelle construction et la limite mitoyenne gauche soit respectée ;
- la suppression de l'avancement du garage vers la rue ;
- la demande d'une opacité complète, son et lumière sur toute la façade latérale gauche au niveau de la piscine ;
- la demande que la première fenêtre en façade arrière soit fixe (non ouvrable en accordéon) ;
- le déplacement des ouvertures afin de ne pas être en face des ouvertures et de la terrasse du voisin gauche ;
- la demande de refus de transformer le bien en immense maison d'aspect moderne ;

Considérant que :

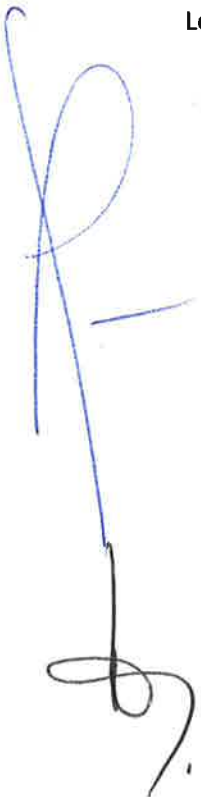
- la demande d'un bornage par un géomètre n'est pas du ressort du service de l'urbanisme, il s'agit d'une décision entre voisin ou chacun à sa propre convenance ;
- la zone de recul au niveau du garage est de 5m48 ; que le plan d'alignement pour l'avenue de l'Escrime est de 4m pour la zone de recul ; que le garage respecte ce recul minimal ;
- les nouvelles baies en façade latérale au niveau de la piscine sont ponctuelles et fixes ;
- toutes les baies respectent les prescriptions du Code civil en matière de vues droites, à savoir une distance de minimum 1m90 par rapport aux limites mitoyennes ;
- le projet respecte les prescriptions urbanistiques et qu'il n'y a pas de dérogation ;

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

- **déconnecter les eaux pluviales du réseau d'égouttage, infiltrer le trop-plein de la citerne dans la zone de jardin et préciser la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;**
- **végétaliser la toiture plate de manière intensive ;**
- **prévoir un revêtement perméable pour les terrasses.**

La Commission,

Les membres,



DU Urban  




Le Président,  
