

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 01 juin 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 et Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - 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 Florence VANDERBECQ, 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 Emmanuel BATIOT et Madame Bérengère LURQUIN
- sur la propriété sise : Avenue Orban 118
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre la maison unifamiliale et régulariser la piscine

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 :

- le demandeur : Monsieur Emmanuel BATIOT
- d'office, les personnes ou organismes suivants : /
- 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 étendre la maison unifamiliale et à régulariser la piscine ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation à Prédominance Résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que la demande vise à :
 - étendre à l'arrière de l'habitation ;
 - rehausser la toiture principale ;
 - créer une nouvelle lucarne côté droit ;
 - élargir l'arche d'entrée de 2,50 m à 3,50 m ;
 - démolir un mur porteur et la cheminée extérieure du logement individuel ;
 - abattre 1 arbre ;
- que la régularisation porte sur la construction de la piscine en 1972 sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré ;
- que la villa a été construite en 1926 et le garage en 1931 ;
- qu'en 1931, un permis a été octroyé pour la construction d'un garage et d'un logement individuel sur la parcelle ;
- qu'il s'agit d'une maison à caractère balnéaire et de type quatre façades avec une toiture à plusieurs versants ;
- que les façades sont enduites par un crépis de type tyrolien ;
- que les seuils de fenêtres des étages sont en pierre naturelle de ton beige ;
- que les châssis sont en bois de couleur blanche ;
- que la 1^{ère} extension permet d'étendre la cuisine et la salle à manger et s'implante en « L » autour des façades sud-ouest et nord-ouest ;
- que ce volume limité à un niveau est couvert par une toiture terrasse ;
- que la 2^{ème} extension crée une articulation entre la 1^{ère} extension et la construction existante ;
- que ce nouveau volume accueillera une chambre pour la suite parentale du rez-de-chaussée ;
- que la toiture sera composée de 3 versants et comportera la même inclinaison de toiture que celle existante afin d'harmoniser les différentes volumétries ;
- qu'afin de pouvoir exploiter la superficie de plancher de l'étage sous-combles, le versant de toiture orienté au sud-ouest sera rehaussé de 1,3 m ;
- qu'une lucarne est prévue sur les 2/3 de la toiture orientée nord-est afin de maximiser l'espace intérieur sous toiture ;
- que les matériaux utilisés s'inscrivent et respectent l'architecture existante ;
- que les façades des nouvelles extensions seront en crépis tyrolien blanc avec des châssis en bois peint en blanc ;
- que le bow window situé sur la façade sud-ouest est également en bois ;
- qu'afin d'harmoniser l'esthétique de la maison, la toiture de la lucarne projetée est habillée en tuile plate d'Hennuyères similaires à celles de la construction existante ;
- que l'arche d'entrée pour l'accès à la propriété sera prévu plus large afin de garantir un accès aisé pour les voitures ;
- que le dessin de l'arche sera reproduit tout en agrandissant le passage et en conservant les matériaux existants ;
- qu'au niveau du logement individuel situé à côté du garage, le mur de séparation entre la chambre et la cuisine sera démolie afin de créer un seul grand espace ;
- que les machineries pour la piscine seront situées devant le garage, au niveau de la façade sud-est ;

- que ces machineries sont situées trop proche de la limite mitoyenne de gauche (environ 1,60 m) ;
- que celles-ci doivent être placées à minimum 3,00 m des limites mitoyennes ;
- que la piscine est située derrière le garage, en fond de parcelle et s'implante à 2,15 m de la limite mitoyenne de gauche ;
- que l'eau de pluie venant des toitures est recueillie dans une citerne d'eau de pluie située à l'extérieur du bâtiment ;
- que le projet ne détaille pas un dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle dont le sol sablonneux et la nappe phréatique profonde permettent cette gestion in situ ;
- qu'il convient de détailler la gestion des eaux de la piscine (traitement, renouvellement) ;
- qu'il y a lieu de prévoir le rejet du trop-plein de la citerne sur la parcelle ;
- que la demande vise également l'abattage d'un pin qui a une hauteur de 14 m étant donné sa proximité avec l'extension projetée ;
- que les extensions s'accordent avec la typologie et le gabarit existant ;
- que les travaux améliorent le confort et l'habitabilité de la maison ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2023 au 23/05/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

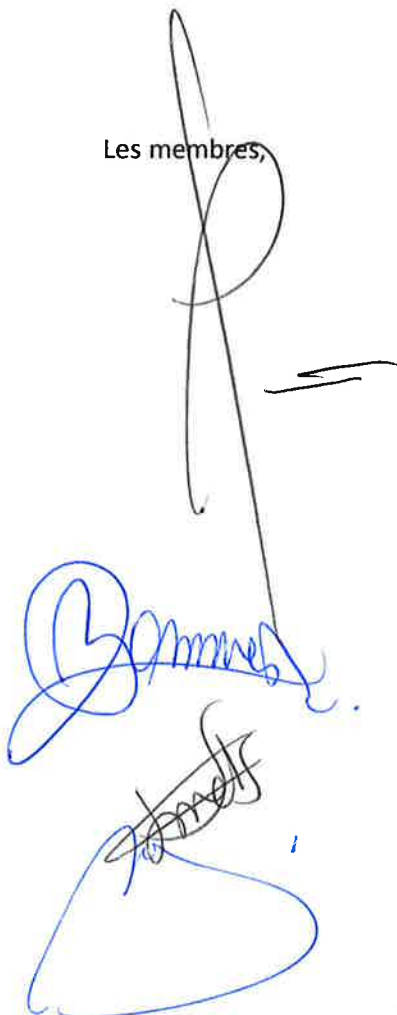
AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- rendre les terrasses situées derrière le garage et derrière la maison perméables ;
- déplacer la machinerie de la piscine à 3,00 m des limites mitoyennes.

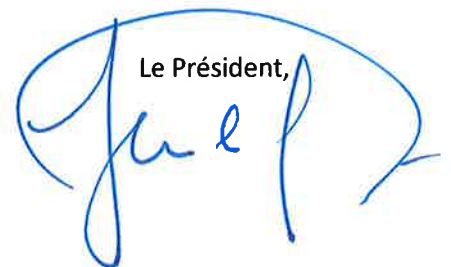
Les membres,

La Commission,

Le Président,



Handwritten signatures of the commission members in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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