

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 19 octobre 2023 sous la présidence de Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme.  
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
  - 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 Maïté VAN LIERDE, 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 Pierre DAUBRESSE
- sur la propriété sise : Rue François Gay 122
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régularisation et extension d'un appartement

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 Pierre DAUBRESSE
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Madame Laura Hottat, 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 le projet vise à étendre un appartement ;
- 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 le projet porte sur :
  - la transformation d'un espace commun en espace privatif au rez-de-chaussée ;
  - l'extension de l'appartement du 1er étage en duplex avec une partie du rez-de-chaussée ;
  - la remplacement de la véranda par une extension ;
- que la demande déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) en ce qui concerne la profondeur de construction ;
- que la dérogation est acceptable :
  - en situation de droit, l'immeuble dépasse ses deux voisins mitoyens, les N°120 et N°124, de respectivement 4,20m et de 0,95m ;
  - l'immeuble voisin N°120 est particulièrement peu profond par rapport aux immeubles voisins ;
  - l'extension prévue au rez-de-chaussée en situation projetée augmente la profondeur du bâtiment de 2,33m ;
  - d'autres extensions de profondeurs similaires sont présentes à proximité ;
- que le projet porte sur l'extension de l'appartement du 1er étage en duplex avec une partie du rez-de-chaussée ;
- que la transformation de l'espace commun en espace privatif du rez-de-chaussée permet d'agrandir l'appartement ;
- que le projet porte sur le remplacement de la véranda (situation de fait) par une extension ;
- que l'extension a pour but d'agrandir le séjour de l'appartement ;
- que l'aménagement de ce séjour améliore l'habitabilité du bien ;
- que les espaces « cuisine et salon » en situation de droit sont décloisonnés et transformés en un espace « cuisine et salle à manger » confortable en situation projetée ;
- que la hauteur sous plafond du local est de 2,27 m en situation de fait et de 2,50 m en situation projetée ;
- que l'aménagement du duplex permet de créer une connexion entre le logement et le jardin ;
- que le propriétaire du bien mitoyen N° 124 a fourni son accord pour l'isolation du mur mitoyen par l'extérieur ;
- que le projet améliore le confort et les performances énergétiques du bien ;
- qu'il y a lieu de proposer un dispositif de récupération des eaux pluviales sur la parcelle qui prévoit la déconnexion des eaux pluviales de la façade arrière ;
- qu'il y a lieu d'infiltrer le trop-plein sur la parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/09/2023 au 09/10/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable du SIAMU en date du 30/09/2023 et portant la référence CP.2013.0483/2 ;

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

- Proposer un dispositif de récupération des eaux pluviales sur la parcelle qui prévoit la déconnection des eaux pluviales de la façade arrière ;
- Infiltrer le trop-plein sur la parcelle ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est octroyée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

