

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 18 décembre 2025 sous la présidence de Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins : /
  - 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 : /
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- 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 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux Commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25/04/2019 ;

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 Adrienn NAGY
- sur la propriété sise : Rue Konkél 117
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régulariser un appartement et un abri de jardin en zone latérale

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 :
  - Madame Adrienn NAGY
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Anthony DOZIN, architecte
- nombre de réclamant présent : /

**DECIDE à huis clos :**

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

## Considérant :

- que la demande vise à régulariser l'aménagement d'un appartement et un abri de jardin ;
- 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 ;
- que le bien est inscrit dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n°X/7 approuvé par Arrêté Royal du 08/02/1930 ;
- que le bien est inscrit dans le Permis de Lotir (P.L.) n° 10.43, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 11/06/1990 ;
- que l'avenue Konké est pourvue d'un alignement de 4,50 m ;

Vu le permis d'urbanisme DB95/1995 approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date de 19/06/1995 qui constitue la situation licite connue de ce bien ;

- que la régularisation porte sur :
  - l'aménagement intérieur de l'appartement duplex situé aux étages +1 et +2 ;
  - la présence d'un abri de jardin situé en façade latérale ;
  - la présence d'une terrasse en zone latérale ;
- que la demande déroge aux articles suivants du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
  - V.1. Zone de cours et jardins – destination : La construction d'abris de jardin ou d'annexes pour outils peut être autorisée en zone non aedificandi, pour autant que les prescriptions suivantes soient respectées :
    - a) surface bâtie maximum : 6 m<sup>2</sup> ;
    - b) hauteur maximum : 2,25 m ;
    - c) distance par rapport à l'arrière de la construction principale : 10 m minimum ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - la surface bâtie de l'abri de jardin est de 7,80 m<sup>2</sup> ;
  - sa hauteur varie de 2,26 m à 2,45 m ;
  - il n'est pas situé à l'arrière de la construction principale mais en zone latérale et directement accolée au bâtiment ;
  - l'immeuble fait partie d'un ensemble de 5 bâtiments mitoyens présentant des caractéristiques architecturales identiques ;
  - l'abri de jardin étant situé dans le prolongement de la façade avant et étant visible depuis l'espace public, il rompt la cohérence de l'ensemble ;
  - il y a lieu de le supprimer ;
  - un abri de jardin situé en zone de cours et jardins et respectant les prescriptions du P.P.A.S. et de l'arrêté de Minime Importance pourra être réalisé ;
- que le Permis de Lotir est inclus dans le PPA X/7 ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 3, article 12 : aménagement (...) des zones de retrait latéral ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - une terrasse est présente en zone de retrait latéral ;
  - une deuxième terrasse est présente en façade arrière ;
  - les zones latérales doivent viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
  - la présence d'une terrasse en zone latérale porte atteinte au bon aménagement des lieux ;
  - il y a lieu de supprimer la terrasse en zone latérale et d'y prévoir une zone plantée de pleine terre ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre II, chapitre 3, article 10 : éclairage naturel ;

- que la dérogation est acceptable :
  - la dérogation porte sur les deux chambres de l'appartement ;
  - elle concerne un manque de 0,96 m<sup>2</sup> pour la chambre 1 ;
  - elle concerne un manque de 1,86 m<sup>2</sup> pour la chambre 2 ;
  - la chambre 2 présente une superficie confortable de + de 23 m<sup>2</sup> ;
  - les baies sont existantes depuis la construction de l'immeuble ;
  - l'immeuble fait partie d'un ensemble et il y a lieu de conserver ces façades en l'état actuel ;
- qu'il s'agit d'un immeuble de 3 façades comprenant 2 duplex ;
- que le duplex situé aux étages +1 et +2 est un logement de 4 chambres en situation de droit ;
- qu'il s'agit d'un logement de deux chambres en situation de fait ;
- que l'une des chambres a été transformée en cuisine, ce qui augmente la superficie du séjour ;
- que les deux chambres de l'étage +2 ont été rassemblées en une grande chambre ;
- que le compartimentage entre les deux logements est inchangé ;
- que l'habitabilité du logement est amélioré ;
- que ces travaux ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- que le projet n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE, à condition de :**

- supprimer l'abri de jardin en zone latérale ;
- supprimer la terrasse en zone latérale et y prévoir une zone plantée en pleine terre ;

La dérogation aux articles V.1.a), b) et c) du P.P.A.S. X/7 en ce qui concerne la destination des zones de cours et jardins est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 12, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'aménagement de la zone latérale est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'article 10, du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,



Le Président,

