

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 octobre 2022 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 Marie-Zoé VAN HAEPEREN
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : 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 : Madame Myriam DELHAYE
- sur la propriété sise : Rue Sombre 47
- qui vise à exécuter les travaux suivants : modifier le nombre de logements dans un immeuble (2 vers 3 logements)

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 Myriam DELHAYE
- 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 régulariser le nombre de logements dans un immeuble (2 vers 3 logements) ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation et en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement 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 se situe dans le périmètre du permis de lotir n°06.04 du 03/08/1984 ;
- que l'immeuble en situation de droit se répartit comme suit :
  - au rez-de-chaussée : hall d'entrée, 2 emplacements de parking en enfilade, un bureau avec salle d'attente ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage et combles : un appartement duplex 2 chambres + bureau ;
- que le projet porte sur :
  - la suppression du bureau situé au rez-de-chaussée pour y aménager un studio ;
- que la demande déroge au permis de lotir 06.04, article 1, 7° : il est prévu au moins un garage par logement ou 150 m<sup>2</sup> de logement et partie de 150 m<sup>2</sup> excédentaire ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - actuellement, l'immeuble comporte deux emplacements de parking en enfilade pour les deux logements existants ;
  - l'immeuble ne comporte pas de local poubelles, de local vélos/poussettes et de caves ;
  - l'aménagement du studio au rez-de-chaussée entrave la possibilité de créer ces locaux communs qui pourraient améliorer le confort et l'usage des 2 logements existants ;
- que la demande déroge à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme : normes minimales de superficie pour les studios ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - la pièce de vie principale du studio (séparée de la cuisine/SDD) comporte une surface de 12,42 m<sup>2</sup> (3.58m x 3.47m) alors qu'il faut pouvoir y aménager un espace de repos et un espace de séjour ;
  - l'agencement dessiné en plan propose une douche non séparée dans l'espace réduit de la cuisine, ce qui prouve que l'espace est trop restreint ;
- que le logement (studio) créé au rez-de-chaussée n'est pas qualitatif ;
- que le projet augmente la densification de l'immeuble ;
- qu'aucune réflexion n'a été avancée pour proposer un espace vélos pour les logements ni de locaux communs ;
- que l'accès au jardin aurait pu être proposé à un des logements existants pour améliorer son confort ;
- qu'il ressort de ce qui précède que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente du 02/09/2022 (Réf. : T.2002.0797/3) ;

**AVIS DEFAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme**

**Les dérogations au permis de lotir (06.04, article 1, 7°) et au règlement régional d'urbanisme (article 3, chapitre 2 du Titre II) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus ;**

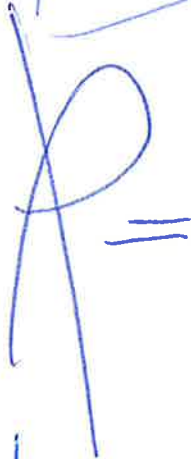
La Commission,

Les membres,

  
M. Z. Van Haepe

~~M. J. J.~~







Le Président,

