

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 14 septembre 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
    - 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 : Madame Aïste LANGAITE et Monsieur Tomas VASILEVSKIS
- sur la propriété sise : Avenue des Camélias 54
- qui vise à exécuter les travaux suivants : régularisation d'une habitation unifamiliale

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 : /
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Cédric DE LAUW, 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 la demande vise à régulariser une habitation unifamiliale ;
- 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 bien se situe dans le périmètre du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 09/06/2011 ;
- que la régularisation porte sur :
  - la modification de la porte de garage en fenêtre ;
  - la modification du garage en bureau / pièce de jeux ;
  - le réaménagement intérieur des chambres du 1<sup>er</sup> étage ;
- que le projet porte sur :
  - la végétalisation de la zone de recul située à droite de la porte d'entrée ;
  - la plantation d'une haie le long de limite avec le trottoir ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe :
  - Article A.7. : Garages ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - que la suppression du garage engendrerait le parking d'une ou deux voitures dans la rue ;
  - que cette demande créerait un précédent ;
  - qu'il n'est pas souhaitable que la rue soit saturée au niveau du parking ;
  - que de plus, la demande ne prévoit aucune alternative d'emplacements pour la mobilité douce ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - Titre II, chapitre 2, article 3 : Normes minimales de superficies (pour les chambres) ;
- que la dérogation est acceptable :
  - que les dimensions des chambres sont les suivantes : 6,66 m<sup>2</sup>, 10, 91 m<sup>2</sup> et 9,44 m<sup>2</sup> ;
  - qu'aucune de ces chambres ne présente une superficie de minimum 14 m<sup>2</sup> ;
  - que la chambre de 6,66 m<sup>2</sup> présente une superficie inférieure à 9 m<sup>2</sup> tel que demandé dans le RRU ;
  - que le cloisonnement des deux plus grandes chambres est légèrement modifié par rapport à la situation de droit ;
  - que leur superficie n'est que très peu modifiée ;
  - qu'aucune d'elle ne présentait une superficie de 14 m<sup>2</sup> en situation de droit ;
  - que l'absence d'une chambre de 14 m<sup>2</sup> date donc de l'origine de la construction et que cette dérogation peut donc être octroyée ;
  - que la troisième chambre est située en façade avant et la salle de bain en façade arrière en situation de droit ;
  - que ces deux fonctions sont inversées en situation existante ;
  - que la troisième chambre a une superficie de 5,07 m<sup>2</sup> en situation de droit ;
  - que la troisième chambre est donc augmentée de 1,59 m<sup>2</sup> ;
  - qu'au vu de cette augmentation, sa régularisation pour être octroyée ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
  - Titre II, chapitre 2, article 4 : Hauteur sous plafond (pour le bureau / salle de jeux) ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - que cette pièce a une hauteur sous plafond de 2,20 m ;
  - que selon le RRU, la hauteur sous plafond pour un bureau ou une salle de jeux devrait être de 2,50 m minimum ;
  - qu'un manque de 30 cm de hauteur dans une espace habitable est conséquent ;
  - que de ce fait, la pièce devrait être transformé en espace non habitable ;

- que la transformation d'un garage en espace non habitable ne représente pas un gain de confort qui permette d'octroyer la suppression de garage ;
- que la demande prévoit la régularisation de la modification de la porte de garage en fenêtre et la régularisation de la transformation du garage en bureau / pièce de jeux ;
- que cette régularisation ne peut être octroyée pour les raisons énoncées ci-dessus ;
- qu'il y a donc lieu de revenir à la situation de droit datant de 1956 pour le garage et la porte de garage ;
- que la zone de recul est entièrement dallée en situation existante ;
- que cet aménagement de la zone de recul ne correspond pas au RRU ;
- que le RRU prévoit : « La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. »
- que cette situation crée une imperméabilisation trop importante de la zone de recul ;
- qu'il y a donc lieu de revenir à la situation de droit datant de 1956 pour l'aménagement de la zone de recul ;
- que les châssis en façade avant sont en aluminium / bois peint en blanc ;
- qu'il s'agit d'une maison de trois chambres ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/08/2023 au 04/09/2023 ;

Vu l'absence de réclamation ;

**AVIS DEFAVORABLE** pour la régularisation du garage et la modification de la zone de recul, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

Il y a lieu de revenir à la situation de droit datant de 1956 pour le garage, la porte de garage et l'aménagement de la zone de recul.

**AVIS FAVORABLE** à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme concernant la régularisation des chambres du premier étage.

La dérogation à l'article A.7 du Règlement Zoné pour le Quartier de l'Europe n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 3, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) est acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) n'est pas acceptée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les membres,



\_\_\_\_\_



Hennion N.



La Commission,

Le Président,

