

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 30 novembre 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 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 Roland DEFEVER
- sur la propriété sise : Rue Konkél 82
- qui vise à exécuter les travaux suivants : créer un studio au rez-de-chaussée de l'immeuble

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 que 10 réclamations ou observations ont été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : Monsieur Roland DEFEVER et Madame Marie-Paule DEFEVER
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Gilles LAMBERT, architecte

les personnes et organismes qui l'ont demandé :

- Madame Marguerite BERNARD
- Madame Jacqueline LADURON
- Monsieur Gérard LEBRUN
- Madame Myriam LADURON
- Madame Brigitte DEVAUX
- Monsieur Jacques GILLARDIN
- Madame Anne REUBRECHT

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à créer un studio au rez-de-chaussée de l'immeuble de 3 logements ;
- 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 bien est situé dans le périmètre du permis de lotir n° X/18 du 08/11/1999 ;
- que le projet porte sur :
  - la suppression des caves et d'une partie du garage pour y installer un studio ;
- qu'en situation existante, l'immeuble se répartit comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un espace garage pour voitures en enfilade, le hall d'entrée, la chaufferie et 3 caves ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 2 chambres ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
- qu'il est fait application de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol : modification du nombre de logements ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir n° X/18 :
  - 1.2 Implantation, b) minimum 1 garage par logement ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable :
  - l'immeuble existant comporte déjà 3 logements pour un espace garage qui ne permet que le stationnement de 2 véhicules en enfilade ;
  - en créant le studio à l'arrière, un des emplacements de garage est supprimé ainsi que deux caves ;
  - le garage initial comportait une longueur de 9,75 m tandis que le garage réduit ne fait plus que 5,20 m de long ;
  - le projet final prévoit donc 4 logements pour un seul emplacement de parking ;
  - de plus, l'espace prévu pour le rangement des vélos ne répond pas au vade-mecum vélo régional ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 4, chapitre 2 : hauteur sous plafond du logement de 2,12 m ;
- que cette dérogation n'est pas acceptable ;
  - la hauteur de 2,12 m sous plafond ne permet pas une habitabilité correcte du logement ;
- que le projet densifie l'occupation de l'immeuble en diminuant l'offre de stationnement ;
- qu'il ne propose pas un local vélo conforme au Règlement régional d'Urbanisme et au vademécum régional ;
- que le projet n'améliore ni l'habitabilité de l'immeuble ni ses qualités énergétiques et écosystémiques ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 ;

Vu les 10 réclamations introduites durant l'enquête publique et concernant :

- le fait de supprimer un garage et d'ajouter un logement ce qui fera 4 logements pour 1 seul garage ;
- la disparition des 3 caves ;
- la hauteur sous plafond insuffisante du studio ;

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente du 20/10/2023 (réf. :T.2023.0871/1) ;

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

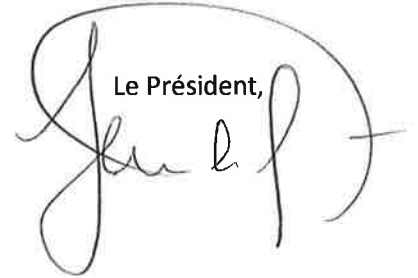
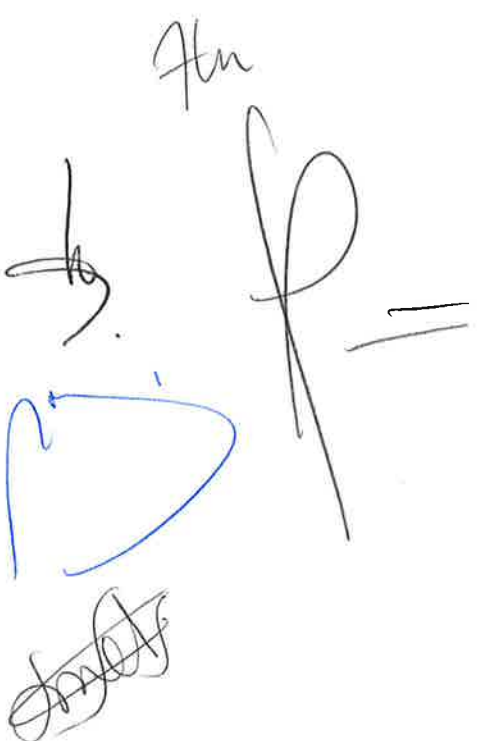
**La dérogation à l'article 1.2 b) du Permis de lotir n° X/18 est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;**

**La dérogation à l'article 4, chapitre 2 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La Commission,

Les membres,

Le Président,

A large, stylized handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to be the name of the President.A collection of handwritten signatures in black and blue ink. At the top left, the letters 'fm' are written. Below them are several distinct signatures, including one in blue ink that is a large, looped shape, and another in black ink that is a complex, scribbled signature.