

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 27 juin 2024 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 :
    - 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 Adeline RUSSEL, 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 Maya SAAD
- sur la propriété sise : Avenue Eugène Godaux 8
- qui vise à exécuter les travaux suivants : étendre, transformer et régulariser une habitation unifamiliale mitoyenne

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 : /
- les personnes et organismes qui l'ont demandé : /

**DECIDE à huis clos :**

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

Vu le permis d'urbanisme octroyé le 18/10/1993 (DB176/1993) par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour la construction d'une maison ;

Considérant :

- que la demande vise à étendre, à transformer et à régulariser l'habitation unifamiliale mitoyenne ;
- 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 Permis de Lotir (P.L.) n° 01.02, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 07/12/1992 ;
- que la régularisation porte sur :
  - l'aménagement de 2 logements (un triplex 3 chambres et un duplex 3 chambres) ;
- que le projet porte sur :
  - la construction d'une véranda au niveau jardin en façade arrière ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
  - destination : maison unifamiliale ;
- que la dérogation n'est pas acceptable :
  - il s'agit d'une donnée essentielle du Permis de Lotir ;
  - il n'est pas possible d'y déroger à moins de modifier ou d'abroger le Permis de Lotir ;
- que la demande déroge aux articles suivant du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
  - Titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction ;
  - Titre I, chapitre 2, article 6 : toiture (hauteur) ;
- que la demande déroge à l'article suivant du Permis de Lotir (P.L.) :
  - profondeur zone de construction : maximum 14 m ;
- que les dérogations ne sont pas acceptables :
  - la profondeur actuelle de l'habitation est de 14 m ;
  - il s'agit de la profondeur maximale autorisée par le Permis de Lotir pour la zone de bâtisse ;
  - cela porte atteinte à la cohérence de profondeur autorisée par le Permis de Lotir ;
  - la véranda augmente de 3,20 m la profondeur de bâtisse ;
  - elle dépasse de 3,20 m le voisin mitoyen de gauche et de 4,70 m le voisin mitoyen droite ;
  - elle présente une hauteur de 3,02 m ;
  - cette véranda est une extension de la buanderie ;
  - cela supprime la terrasse du 1er étage, qui est l'espace extérieur direct de la cuisine et du séjour du logement ;
- qu'il y a lieu de refuser la dérogation à la destination du bien compte tenu qu'il s'agit d'une donnée essentielle du Permis de Lotir et de refuser l'extension de la buanderie qui est hors gabarit de la zone de bâtisse du Permis de Lotir ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/05/2024 au 28/05/2024 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis du SIAMU du 30/05/2024 ;

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

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

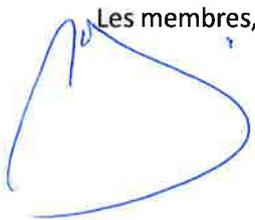
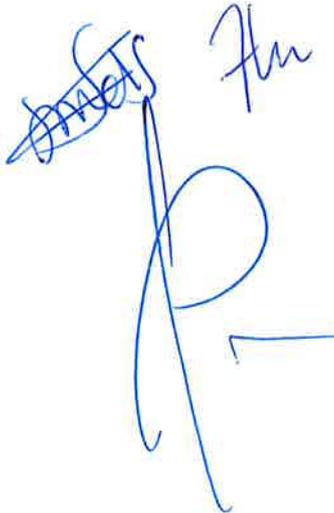
La dérogation à l'article 6, chapitre 2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

La dérogation à la profondeur du Permis de Lotir est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à la destination du Permis de Lotir est refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

