

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 16 mai 2024 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - 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
- 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 Michaël RENOUS
- sur la propriété sise : Avenue Louis Gribaumont 9
- qui vise à exécuter les travaux suivants : aménager 5 logements dans l’immeuble (régularisation)

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’1 réclamation ou observation a été présentée ;

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

- les demandeurs :
  - Monsieur Michaël RENOUS
  - Monsieur Michel KAROLINSKI
- d’office, les personnes ou organismes suivants :
  - Monsieur Charles BOUVET, architecte, pour KANOPÉE ARCHITECTURE
- les personnes et organismes qui l’ont demandé :
  - Monsieur et Madame DREZE-PRINTZ
  - Maître Emmanuelle GONTHIER, avocate

**DECIDE à huis clos :**

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

Considérant :

- que le projet vise à aménager 5 logements dans l'immeuble ;
- que le bien se situe en Zone d'Habitation selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° II/3 du 06/08/1982 ;
- que le bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 09.03.1906 pour la construction de l'immeuble ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 18.04.1936 pour la construction d'une annexe au 2<sup>ème</sup> étage comportant un WC ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 30.03.1951 pour des agrandissements ;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 08.03.1993 pour les transformations en magasin/bureau au rez-de-chaussée et 2 logements duplex aux étages ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 17.01.2022 pour la régularisation de l'aménagement de 6 logements dans l'immeuble ;

Vu la caducité de la demande de permis d'urbanisme introduite le 17.01.2022 étant donné que les compléments demandés suite à l'accusé de réception incomplet n'ont pas été fournis dans les 6 mois de la notification de l'ARI au demandeur ;

Vu le procès-verbal d'infraction fait le 20.12.2022 pour la transformation de l'immeuble 2 logements (et magasin/bureau au rez-de-chaussée) en un immeuble comprenant 6 logements ;

Considérant :

- qu'en situation de fait, il existe 6 logements répartis comme suit :
  - au niveau semi-enterré et au rez-de-chaussée : un duplex 1 chambre et un duplex 2 chambres ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un studio et un appartement 1 chambre avec sa cuisine dans l'entresol ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres ;
  - au 3<sup>ème</sup> étage et combles : un appartement 1 chambre ;
- que le projet porte sur :
  - la modification du nombre de logements (5) qui se répartissent comme suit :
    - au niveau semi-enterré et au rez-de-chaussée : un duplex 1 chambre et un duplex 2 chambres ;
    - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
    - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 2 chambres ;
    - au 3<sup>ème</sup> étage (combles) : un appartement 1 chambre ;
  - la modification de la façade à rue ;
  - la modification de la stabilité du bâtiment ;
  - la création d'une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ;
- qu'il est fait application de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol : modification totale ou partielle d'un logement ;
- que la présente demande (régulariser une partie des logements et modifier l'aménagement du 1<sup>er</sup> étage) ne peut pas être traitée selon l'article 330 § 3 (régularisation simplifiée) du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.);
- qu'il y a lieu de traiter la demande dans son ensemble telle que déposée, c'est-à-dire la régularisation des logements aux niveaux -1, rez-de-chaussée, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et la demande d'aménager un logement au 1<sup>er</sup> étage au lieu des 2 appartements existants en situation de fait ;
- que les travaux à réaliser au 1<sup>er</sup> étage ne rentrent donc pas dans le cadre de l'article 330 §3 du Co.B.A.T., ce qui fait que l'entièreté de la demande ne pourra être traitée selon l'article précité du Co.B.A.T. ;

- qu'il faut donc analyser la demande au regard des règlements en vigueur et notamment le Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) ;
- que la demande déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :
  - l'article 3 : surface de la chambre principale du duplex rez-de-chaussée et sous-sol arrière qui fait 13,29 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup> ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - la dérogation est minime et la chambre bénéficie d'une large surface d'éclairage naturel ;
- que la demande déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :
  - l'article 3 : surface de la chambre principale du duplex rez-de-chaussée et sous-sol avant qui fait 8,78 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup> ;
  - l'article 3 : surface de la cuisine du duplex rez-de-chaussée et sous-sol avant qui fait 3,9 m<sup>2</sup> au lieu de 8 m<sup>2</sup> ;
- que ces dérogations ne sont pas acceptables :
  - il y aurait lieu de supprimer le mur situé à l'arrière de la chambre pour augmenter la surface de celle-ci ;
  - la cuisine se situe sur la zone d'arrivée de l'escalier, ce qui en restreint sa surface utile ;
- que la demande déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :
  - l'article 3 : surface de la chambre principale de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage qui fait 8,34 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup> (la seconde chambre étant existante, le R.R.U. ne s'applique pas) ;
  - l'article 3 : surface de la cuisine de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage qui fait 3,29 m<sup>2</sup> au lieu de 8 m<sup>2</sup> ;
  - l'article 3 : surface du séjour qui fait 19,48 m<sup>2</sup> au lieu de 20 m<sup>2</sup> ;
- que ces dérogations sont acceptables :
  - l'aménagement de la chambre principale permet d'y installer une penderie sans entraver son utilisation, de plus celle-ci bénéficie d'une grande fenêtre donnant sur un balcon ;
  - l'appartement bénéficie d'une vaste terrasse qui permet de pallier le léger manque de m<sup>2</sup> dans l'espace de vie ;
  - la cuisine est située en dehors de l'espace de circulation et au besoin pourrait être ouverte sur l'espace de vie ;
- que la demande déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :
  - l'article 3 : surface de la chambre principale du logement au 3<sup>ème</sup> étage qui fait 13,36 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup> ;
- que cette dérogation est acceptable :
  - la dérogation est minime et la chambre bénéficie de rangement dans le hall jouxtant la chambre ;
- que l'immeuble ne comporte pas de locaux communs ;
- qu'il y aurait lieu de créer des espaces communs (poubelles, rangement et vélos) ;
- que le logement créé en duplex rez-de-chaussée et sous-sol côté avant est mono-orienté vers la rue, comporte des dérogations qui ne sont pas acceptables et ne bénéficie pas d'espace extérieur ;
- que le duplex aménagé à l'arrière et réparti au rez-de-chaussée et au sous-sol bénéficie :
  - d'une large baie porte-fenêtre dans le séjour qui s'ouvre sur une terrasse donnant accès au jardin ;
  - d'une chambre donnant sur une large cour anglaise donnant également sur le jardin ;
  - d'un espace de vie généreux ;
- que le logement projeté au 1<sup>er</sup> étage bénéficie :
  - d'un espace de vie généreux ;
  - d'une vaste chambre comprenant un bureau et un coin dressing ;
  - d'une vue traversante ;
- que le logement au 2<sup>ème</sup> étage bénéficie :
  - d'une vaste terrasse ;
  - d'une vue traversante ;
- que le logement au 3<sup>ème</sup> étage bénéficie :
  - d'un apport lumineux généreux ;

- d'un espace de rangement en mezzanine ;
- que les fenêtres de toit du logement dans les combles sont situées de manière à permettre la vue à l'horizontale pour une personne se tenant debout dans les espaces de vie ;
- que certains éléments de la façade avant ont été modifiés sans permis d'urbanisme (châssis, porte d'entrée, balcons) ;
- que la porte en bois a été remplacée par une porte en PVC dont le dessin, le matériau et le nombre de boîte aux lettres prévus (8) appauvrit l'esthétique de la façade ;
- qu'il y a lieu de proposer une porte d'entrée s'inspirant des motifs et caractéristiques d'origine (pas en PVC) ;
- que les garde-corps des balcons ont également été remplacés sans permis d'urbanisme ;
- que lors d'un prochain remplacement ou lors d'une prochaine rénovation de la façade, il y aurait lieu de s'inspirer des balcons d'origine pour les matériaux et le dessin de ceux-ci ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 03/05/2024 ;

Vu la réclamation introduite durant l'enquête publique et concernant le fait :

- que les numéros 9, 11 et 13 de l'avenue Louis Gribaumont constituent un ensemble de trois maisons unifamiliales dessinées en 1906 par l'architecte Raymond FOUCART et font partie d'un ensemble de 6 maisons retenues à l'Inventaire du Patrimoine ;
- que ces trois maisons (n°9, 11 et 13) sont construites sur un schéma répétitif pour être, à l'origine, occupées en maison unifamiliale ;
- que le voisin situé au n° 11 de l'avenue Gribaumont n'a pas obtenu le nombre de logement souhaité dans sa demande de permis d'urbanisme ;
- que le propriétaire de l'immeuble au n°9 a aménagé 8 logements sans autorisation préalable ;
- que la demande ne peut être traitée sous le bénéfice de l'article 330 §3 du Co.B.A.T. ;
- que le projet prévoit une densification excessive de la maison et vise la rentabilisation de l'immeuble au détriment de la qualité des logements ;
- que certains documents mentionnent que la demande porte sur 6 logements alors que d'après la note explicative et les plans, il semble que la demande porte sur l'aménagement de 5 logements ;
- que la demande de permis affirme que la façade avant de l'immeuble ne serait pas modifiée ;
- que le voisin sis au n°11 sollicite également, qu'une porte d'entrée identique à la porte d'origine soit placée et que les balcons en pierres bleues soient reconstruits ;
- qu'un buse d'évacuation soit placée proche d'une fenêtre voisine ;
- 

Considérant

- que le permis d'urbanisme délivré le 08.03.1993 a autorisé l'aménagement d'un magasin/bureau au rez-de-chaussée et de 2 logements duplex aux étages ;
- que chaque demande est analysée en fonction de l'objet de la demande, des documents fournis (...), de la qualité des espaces et des logements et du bon aménagement des lieux ;
- que la présente demande concerne le n°9 de l'avenue Gribaumont et non le n°11 ;
- qu'un procès-verbal a été établi le 23 décembre 2022 constatant la présence de 6 logements sans autorisation préalable ;
- que la présente demande (régulariser une partie des logements et modifier l'aménagement du 1<sup>er</sup> étage) ne peut pas être traitée selon l'article 330 § 3 (régularisation simplifiée) du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Co.B.A.T.);
- que le projet propose 5 logements au lieu de 6 existants de fait ;
- que les deux logements existants en situation de fait au 1<sup>er</sup> étage ont été supprimés pour créer un logement plus spacieux et traversant ;
- que les documents erronés devront être corrigés en fonction du nombre de logements demandés ;
- que le point 1 de la note explicative stipule bien que la demande porte sur la modification de la façade à rue ;
- que la porte d'entrée proposée n'est pas qualitative au vu de l'ensemble de la façade ;

- qu'il y a lieu de proposer une porte d'entrée s'inspirant des motifs et caractéristiques d'origine (pas en PVC);
- que les évacuations de gaz doivent être évacuées en toiture ;
- que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente a été demandé et devrait être fourni sous peu ;

**AVIS FAVORABLE** à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à condition de :

- créer des locaux communs (poubelles, rangement et vélos) dont un local vélos facilement accessible qui tend vers les normes prévues dans le vademecum ;
- proposer une porte d'entrée s'inspirant des motifs et caractéristiques d'origine (pas en PVC);
- corriger les documents en fonction du nombre de logements (formulaire INS, ...);
- prévoir, le cas échéant, les sorties de gaz en toiture (pas en façade arrière) ;

Les dérogations à l'article 3, chapitre II du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus sauf en ce que concerne l'appartement duplex (rez-de-chaussée et sous-sol) côté rue.

La Commission,

Les membres,



Le Président,  
