

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38936

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/02/2025

### 8. Dossier PU-38936 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Coöpérative de Construction AUTREMENT - Monsieur Claude VERMEYS</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE EDMOND VAN CAUWENBERGH 57</b>
<u>OBJET</u>	la modification du permis PU-37.303 pour la réorganisation des trois logements légaux, comprenant l'extension des surfaces habitables sur une partie du sous-sol, la modification des niveaux de l'entresol ainsi que la création d'une lucarne et d'une terrasse en toiture
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/02/2025 au 17/02/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu 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 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la Coöpérative de Construction AUTREMENT, représentée par Monsieur Claude VERMEYS, pour la modification du permis PU-37.303 pour la réorganisation des trois logements légaux, comprenant l'extension des surfaces habitables sur une partie du sous-sol, la modification des niveaux de l'entresol ainsi que la création d'une lucarne et d'une terrasse en toiture, **Rue Edmond Van Cauwenbergh 57** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2025 au 17/02/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
  - o Titre I, art.4 – profondeur de la construction
  - o Titre I, art. 6 – toiture-lucarne ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 31/03/2022 ; que celui-ci reste d'application pour un projet jugé suffisamment identique ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (PV.U.628.11) daté du 05/12/2011 portant sur le changement d'affectation des combles en logement ;

Vu le refus d'urbanisme PU-35822, délivré en date du 12/02/2014, pour la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.628.11, du changement d'affectation des combles en logement ainsi que la division d'une maison unifamiliale en 5 logements et la construction d'une annexe arrière au rez et +1 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-37303, délivré en date du 21/03/2019, pour la régularisation, suite au procès-verbal PV.U.628.11, de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, du changement d'utilisation des combles en logement, de la construction d'un volume arrière au 1er étage et de la modification de la façade avant ;

Vu le refus d'urbanisme PU-38158, délivré en date du 24/03/2022, pour la modification du permis PU-37.303 par la réorganisation des trois logements autorisés, comprenant l'extension des surfaces habitables sur une partie du sous-sol, la modification des niveaux de l'entresol ainsi que la création d'une lucarne et d'une terrasse en toiture ;

Vu la demande du recours PU-38158-GOU, introduite en date du 12/05/2022, pour le même objet à savoir : la modification du permis PU-37.303 pour la réorganisation des trois logements autorisés, comprenant l'extension des surfaces habitables sur une partie du sous-sol, la modification des niveaux de l'entresol ainsi que la création d'une lucarne et d'une terrasse en toiture ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-38368, abandonnée par le demandeur en date du 08/11/2022, pour la restructuration, suite au procès-verbal PV.U.628.11, d'un immeuble de 3 logements en 3 duplex ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la modification du permis PU-37.303 pour la réorganisation des trois logements légaux, comprenant l'extension des surfaces habitables sur une partie du sous-sol, la modification des niveaux de l'entresol ainsi que la création d'une lucarne et d'une terrasse en toiture ; Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée surélevé, trois étages, un niveau sous-toiture et un sous-sol semi-enterré ; que l'ensemble s'étend sur une surface habitable de 322m<sup>2</sup>, hors sous-sol et combles ; qu'il est légalement affecté, suite à la délivrance du PU-37303, à trois unités de logement ;

Considérant que le bien connaît un certain historique ; que le PU-37303 en fixe la situation légale à trois logements, répartis en un duplex 2-chambres sur les rez-de-chaussée/+1, un studio sur le 2<sup>e</sup> étage et un duplex 2-chambres sur les niveaux +3/combles ; que, dans cette version du projet, le sous-sol est réservé à un ensemble de caves et locaux communs ;

Considérant qu'une seconde demande de permis (PU-38158) vise, ensuite, à revoir la configuration des trois unités pour une division de la maison en trois duplex 2-chambres ; que cette version du projet investit une partie du sous-sol pour l'aménagement de pièces habitables mais qu'elle est refusée, par la Région, pour un manque de lumière et une trop grande diminution des locaux communs/espace de rangement ;

Considérant que le demandeur interpelle alors le gouvernement sur sa demande par l'introduction d'un recours ; que, dans le cadre de cette procédure juridique, une nouvelle commission de

concertation, sur base des mêmes plans refusés dans le PU-38158, est organisée par la commune en octobre 2022 ; que le projet y reçoit un avis favorable conditionné ;

Considérant que le demandeur actuel explique avoir récemment acquis le bien ; qu'il ambitionne d'y aménager les trois duplex, selon les plans du PU-38158 ; que le nouveau projet tient compte des conditions posées par la commission de concertation dans son avis du 25/10/2022 ; qu'il défend l'introduction d'une nouvelle demande de permis, selon lui plus rapide que l'aboutissement d'un recours ;

Considérant que la commission de concertation reste cohérente avec son précédent avis ; que, d'après les plans fournis, la surface nette éclairante du sous-sol apparaît conforme à l'art.10 du Titre II du RRU ; que l'escalier d'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée est correctement supprimé ; que le local vélo a été agrandi et la surface de recul plantée au droit de la terrasse (niveau +2) élargie à 1m90 ;

Considérant que le projet prévoit aussi positivement une rénovation complète de la façade avant ; que des nouveaux châssis en bois, suivant un respect des cintrages/divisions d'origine et munis d'un panneautage bas pour les éléments donnant sur balcons, seront installés ; que les Monuments et Sites incite à un choix de menuiseries permettant un ensemble de divisions équilibrées et à un amincissement des ouvrants, pour les châssis de gauche, en vue de garantir une épaisseur de profilés équivalente sur toute la façade ;

Considérant que l'architecte renseigne une couleur de finition claire, châssis peints, pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ; qu'il y a lieu de confirmer une couleur précise sur les plans ;

Considérant que la porte d'entrée existante ainsi que les ferronneries d'origine seront restaurées ; qu'il y a aussi lieu de l'indiquer clairement dans la légende des matériaux ;

Considérant que le demandeur, espérant retrouver la menuiserie d'origine sous l'actuel bac en PVC, confirme également la réhabilitation d'une corniche travaillée en bois ; qu'un nettoyage complet de la brique et des pierres bleues est également prévu ;

Considérant que la commune insiste ensuite sur l'intégration invisible des grilles de ventilation pour les châssis ; que le demandeur étudie la possibilité de placer un système de ventilation double flux pour l'ensemble du bien ;

Considérant que le demandeur confirme une suppression des boîtes aux lettres apposées sur la façade ; que l'architecte renseigne leur intégration dans la porte d'entrée existante ;

Considérant, enfin, que le dossier manque d'un plan détaillé renseignant l'aménagement du jardin ; que le demandeur confirme un espace extérieur principalement planté et l'existence d'un arbre à haute tige en fond de parcelle ; qu'il y a dès lors lieu de compléter la demande avec ces informations ;

Considérant que Bruxelles Environnement s'interroge sur l'existence d'une citerne pour la récupération des eaux de pluie ; qu'il encourage à sa réhabilitation dans le cas où les travaux en feraient découvrir une ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 31/03/2022 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Revoir le dessin de la façade avant pour une épaisseur amincie des profilés de menuiseries (châssis de gauche), en vue de garantir un ensemble équilibré et cohérent ;
- Confirmer une couleur de finition précise pour l'ensemble des menuiseries de la façade avant ;
- Détailler la légende des matériaux en confirmant une restauration de la porte d'entrée et des ferronneries existantes, la restauration, dans la mesure du possible, de la corniche d'origine ;
- Fournir un plan détaillé de l'aménagement du jardin, en privilégiant un maximum de surface plantée/perméable et en renseignant les caractéristiques de l'arbre à haute tige existant ;

## Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à une rénovation très soignée de la façade avant, y compris la réhabilitation d'une corniche travaillée en bois, la restauration des ferronneries et de la porte d'entrée d'origine, le nettoyage de la brique et des pierres bleues ;
- Favoriser le choix d'un profilé de châssis travaillé à l'ancienne, respectant les cintrages/divisions d'origine et munis d'un panneautage bas pour les éléments donnant sur balcons ;
- Veiller à l'installation, si nécessaire, de grilles de ventilation intégrées/invisibles depuis l'espace public ;
- Veiller à une intégration soignée des boîtes aux lettres dans la porte d'entrée existante ;
- Veiller à préserver l'arbre à haute tige existant sur le fond de la parcelle ;
- Mettre tout en œuvre pour la réhabilitation, si existante, d'une potentielle citerne d'eau de pluie ;

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art. 4 – profondeur de la construction*

*Titre I, art. 6 – toiture-lucarne,*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

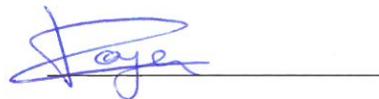
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

