



Références NOVA : PU/561252
Nos références : 49106-PEB – VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Avenue Clemenceau, 101**

et tendant à **réaménager un immeuble mixte**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **06/05/2020**;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

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;

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 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2020 au 09/09/2020** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **17/09/2020**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable conditionnel unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable conditionnel.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable conditionnel, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme. » (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

Le permis sollicité est refusé :

1° pour le motif indiqué dans l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° pour les motifs suivants :

avis défavorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien se situe Avenue Clemenceau au n° 101, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Section B – n° 222 t 5 ;**
 - **Vu que la demande vise à réaménager un immeuble mixte ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2020 au 09/09/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
 - **application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;**
 - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture ;**
 - **dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;**
 - **dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 47315 (PU 41104) – construire une annexe – permis octroyé le 01/02/1994 ; la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre d'unités de logement, pour la profondeur de l'extension du +01, pour l'aménagement de la plateforme de toit du +00, pour la suppression d'un escalier entre le -01 et le +00 ;**
 - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 logements (péréquation de 1994) ;**
 - **Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ;**
 - **Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un entrepôt sur toute la profondeur du rdc, d'un logement duplex +01/+02 avec terrasse de toit, d'un studio sous combles ;**
 - **Considérant qu'en situation existante de fait, le permis de 1994 n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés – au niveau du toit plat de l'entrepôt, le lanterneau n'a pas été exécuté, la terrasse est étendue à l'entièreté de la plateforme de toit en supprimant une zone de terre de 0,55m d'épaisseur ;**
 - **Considérant que la demande en situation projetée envisage d'aménager 1 commerce sur une partie de l'entrepôt et 3 unités de logement aux étages ; que l'aménagement suivant est projeté :**

- -01 cave commerce, caves logement (3), locaux poubelles et compteurs, local vélos/poussettes
 - +00 commerce de +/- 37m²
entrepôt de +/- 86m²
 - +01 logement de 2 chambres de +/- 75m²
chambres à rue, cuisine/sàm, salon, sdd avec wc, terrasse de toit
 - +02 logement de 1 chambre de +/- 45m²
cuisine/séjour, chambre, sdd avec wc
 - +03 logement de 1 chambre sous combles de +/- 45m²
cuisine/séjour, chambre, sdd, wc, bureau en mezzanine, création de 2 lucarnes à rue
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
 - Considérant que la plateforme de toit au +01, octroyée par permis, était aménagée en terrasse de 19m² et en jardin de toit de 35m², avec lanterneau central ; que la terrasse, en situation existante de fait, occupe dorénavant l'entièreté de la surface de la dalle ; que cet aménagement en cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que cette occupation maximisée peut davantage impacter le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot, qui par ailleurs est entièrement bâti ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les profils de toiture des constructions voisines sont dépassés par celui des 2 lucarnes à rue ;
 - Considérant que ces lucarnes n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que des lucarnes en façade à rue ne se motivent pas ; que seule une lucarne arrière est envisageable ;
 - Considérant que la demande est conforme au *RRU, Titre I, articles 4 & 5*, en ce que la profondeur de l'extension, augmentée de 0,80m, n'impacte pas les parcelles voisines ; qu'il n'y a pas de rehausse de façade en ce que la corniche filante est maintenue ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 12 & 13, aménagement des zones de cour & maintien d'une surface perméable*, en ce que l'aménagement de la situation existante de fait est moins qualitatif que celui de la situation de droit ;
 - Considérant qu'en situation de droit, il n'existe aucune surface perméable en ce que la zone « jardin » n'est pas de pleine terre ; que la cour est enclavée et entourée de murs mitoyens – les hauteurs de murs dépassant le niveau de la cour de 2,90m à 3,50m ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (séjour/cuisine à 27,50m², chambre à 13,15m²) ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de la pièce ; que le bureau en mezzanine n'atteint pas la hauteur minimale sur au moins la moitié de la superficie du local ;
 - Considérant qu'outre cette hauteur insuffisante de la pièce, au niveau de la mezzanine, la hauteur libre au droit de la marche supérieure de l'escalier est de 1,90m ; que la mezzanine ne pouvant être considérée comme une surface habitable, ne peut servir que d'espace de rangement ;
 - Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - accès au local compteurs par un passage obligé via le local poubelles ;
 - accès au commerce via le hall d'entrée des logements – manquement d'une séparation physique vis-à-vis de la cage d'escaliers ;
 - entités du +00 non distinctes et autonomes – baie entre commerce et entrepôt ;
 - superficies restreintes des pièces et des logements ;

- peu d'optimisation spatiale des logements – position des sanitaires par rapport aux chambres (+01), wc intégré dans sdd, absence de local technique et de sorties en toiture (chaudière), pas de superposition des évacuations sanitaires ;
- manquement de l'aménagement du commerce qui doit être adapté à l'occupation projetée (salon de coiffure) ;
- exigences du SIAMU à respecter - manquements au niveau du compartimentage incendie, entre locaux poubelles/compteurs, et entre niveaux -01/+00 ;
- Considérant qu'outre l'entité commerciale supplémentaire, le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, qui respecte le nombre d'unités de logement de 2 ;
- Considérant que la mixité de la zone est respectée ; qu'à contrario, toutes les affectations ne sont pas pour autant adéquates ;
- Considérant que dans le cadre VII de l'Annexe I, il est fait mention d'une salle de conférence au +00, en place de l'entrepôt ; que ce changement d'affectation, non repris sur plan, est inadapté à la configuration des lieux et porte atteinte aux autres fonctions existantes et projetées ;
- Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, article 14 du Titre III* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;
- Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
 - une mixité de type de logements doit être proposée – les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transport en communs ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée ;
- Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que le projet modifie le profil de toiture ;
- Considérant que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ; qu'il convient de supprimer les lucarnes à rue qui ne respectent pas l'alignement des baies des étages inférieurs, et qui ne proposent pas de matériaux durables et qualitatifs ;
- Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; la finition du revêtement ne peut être du crépi, la couleur de l'enduit doit être unifiée et précisée, la représentation de la porte en bois est manquante, le matériau des encadrements de baie n'est pas renseigné, la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules), tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ;
- Considérant qu'en séance, l'architecte a affirmé avoir confirmation officielle de l'existence de 3 unités de logements ; qu'il y a lieu d'en apporter la preuve ;
- Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2015.0343/1/CAP/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 05/05/2015 ; que toutes les conditions de ce rapport ne sont pas respectées (compartimentage entre niveaux, locaux compteurs et poubelles) ;

- Considérant, de ce qui précède, que le projet – moyennant modifications – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Proposer 2 unités de logement conformes au RRU et dont l'aménagement est cohérent (superposition des techniques) ;
- Différencier physiquement le hall d'entrée à rue des communs ;
- Supprimer la porte d'accès entre commerce et entrepôt ;
- Envisager une éventuelle lucarne qu'en versant arrière et supprimer celles projetées en façade avant ;
- Renseigner les caractéristiques des différents éléments de façade en se référant à la description précitée dans le présent avis ;
- Respecter toutes les exigences du rapport de prévention incendie ;
- Modifier le cadre VI de l'Annexe I en renseignant la situation existante de droit, corriger le cadre VII (les superficies de caves sont à comptabiliser avec celles des différentes activités concernées, supprimer la salle de conférence).

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 6 (que pour lucarne arrière), 12 et 13 sont acceptées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

A défaut, l'autorité statue en l'état. »

- Considérant que, malgré la demande de plans modifiés du 26/07/2021 et le rappel du 26/07/2021, le demandeur n'a pas introduit de projet modifié ;
- **Considérant qu'il y a lieu de remettre les lieux en pristin état.**

Article 2

Le titulaire du permis devra s'acquitter de la somme de **60,00 €** correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation.

Article 3

Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Le 19/10/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme
du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

Recours au Collège d'urbanisme (beroep-recours@gov.brussels)

Article 165

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 164, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme. Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 164, deuxième alinéa. Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception. La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 166

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 167

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours. Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 168

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 155, § 2. Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.