



Références NOVA : PU/700856  
Nos références : 50778-VD/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue de l'Autonomie, 37***

et tendant à ***mettre en conformité un appartement dans les combles et la façade avant***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***28/08/2020***;

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;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***03/12/2020***;

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<sup>er</sup>**

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 est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;**
  - **Vu que le bien se situe Rue de l'Autonomie au n°37, maison mitoyenne d'angle R+04+TM, implantée sur une parcelle de 174m<sup>2</sup> cadastrée Section B – n° 204 v 32 ;**
  - **Vu que la demande vise à mettre en conformité un appartement dans les combles et la façade à front de rue ;**
  - **Vu que la demande a été introduite le 03/10/2018, que le dossier a été déclaré complet le 28/08/2020 ;**
  - **Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; qu'il y a application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
    - **n° 46482/39823-PU – transformation de la façade « abaissement au sol des allèges » – adresse place Bara n°12 – permis octroyé le 10/06/1988 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre d'unités de logement, pour des modifications au niveau de la façade ; les archives ne renseignent pas la répartition et le nombre des différentes unités, ni l'utilisation des différentes pièces ;**
  - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 4 logements ;**
  - **Considérant que le projet envisage de mettre en conformité la configuration de la situation existante de fait, soit l'aménagement d'un appartement dans les combles, ainsi que le changement des menuiseries extérieures ;**
  - **Considérant qu'en situation projetée, le nombre d'unités de logement est porté à 5 ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :**
    - **-01 Stock commerce avec wc, caves (7), compteurs dans dégagement, citerne mazout, chaufferie**
    - **+00 Commerce avec bureau, cuisine et wc**  
**Entrée des logements, ascenseur**
    - **+01 1 logement de 2 chambres**
    - **+02 1 logement de 2 chambres**
    - **+03 1 logement de 2 chambres**
    - **+04 1 logement de 2 chambres**

- **+05** 1 logement de 3 chambres sous combles mansardés non desservi par l'ascenseur
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que toutes les pièces habitables du 5<sup>ème</sup> étage mansardé n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ;**
- **Considérant que la superficie plancher des pièces étant importante, la superficie nette éclairante l'est aussi ; que toutes les pièces habitables disposent d'une lucarne offrant une vue droite ; que les prises de jour sont cohérentes par rapport aux caractéristiques architecturales de cet immeuble de la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle ; que cette dérogation est acceptable ;**
- **Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux, et ce pour les points suivants :**
  - **Les espaces de rangement au -01 ne sont pas attribués ;**
  - **Manquement des espaces communs – locaux vélos/poussettes, local poubelles, local entretien ;**
  - **Au niveau du nouveau logement : cloisonnement inadéquat dans l'axe du châssis de la lucarne pour créer 2 chambres au lieu d'une ;**
- **Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 4 à 5 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir cette entité de logement supplémentaire moyennant amélioration de l'aménagement des locaux en sous-sol ;**
- **Considérant que l'unité de logement supplémentaire est qualitative et spacieuse ; qu'il convient toutefois de limiter le nombre de chambres à 2 ; que les étages inférieurs qui ont la même configuration et ne sont pas mansardés n'ont que 2 chambres ; que le cloisonnement dans l'axe de la lucarne n'est pas pertinent et impacte d'autant plus l'éclairage naturel qu'il est déjà très modeste ;**
- **Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a toutefois lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; qu'un local vélos peut pour le moins être envisagé au sous-sol ;**
- **Considérant qu'il y a application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;**
- **Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées et sont en aluminium à profil plat de teinte noire à l'exception de celles du 1<sup>er</sup> étage en PCV (blanc repeint en noir) ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que des caissons de volet apparents ont été appliqués sur la façade ; que l'aspect des vitrines commerciales n'est pas précisé ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;**
- **Considérant qu'il convient d'harmoniser l'aspect de toutes les menuiseries extérieures (matériau, couleur, profils) de l'immeuble ;**
- **Considérant que sur plan, un des garde-corps de balcon (+02 côté Autonomie) ne respecte pas les caractéristiques initiales ; qu'en séance, les demandeurs ont précisé et apporté la preuve que ce garde-corps a été remplacé à l'identique et retrouve son aspect d'origine ;**
- **Considérant qu'il convient d'harmoniser les différents éléments en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du reste de la façade ; que le caisson de volet des différentes baies ne s'intègre pas à la découpe du linteau en pierre bleue ;**
- **Considérant que le remplacement des vitrines afin d'intégrer le caisson de volet devra être réalisé endéans les 10 ans à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, en respectant fidèlement la représentation sur plan de la situation projetée ;**
- **Considérant qu'à contrario le remplacement des menuiseries en PVC devra être réalisé dès l'exécution du permis ;**
- **Considérant que l'unité extérieure de refroidissement, placée en saillie en façade à rue, doit être démontée ;**
- **Considérant que la façade telle qu'elle figure sur plan est lacunaire ; qu'il manque une légende des matériaux ; qu'il convient de représenter les détails d'ornementation dont le**

calepinage, le jeu d'appareillage en brique blanche, le soubassement et les bandeaux en pierre bleue, les bandes appareillées en pierre bleue, les meneaux, les linteaux, les consoles de balcon, les garde-corps ouvragés (au +01), les ornements de la corniche, ..., et des vitrines commerciales sans caisson de volet apparent et en saillie ;

- 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. 2018.0991/1/CAP/dl – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/10/2018 ;
- 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 :

- Aménager la nouvelle unité de logement en un appartement de 2 chambres, à moins d'apporter la preuve de l'existence de l'appartement avant 1993 ;
- Prévoir des menuiseries extérieures en ALU de même aspect sur les 3 façades de l'immeuble (devantures de commerce comprises) ;
- Compléter la représentation de la façade pour tous les éléments qui ont été évoqués dans le présent avis, et joindre une légende des matériaux ;
- Supprimer l'unité de froid extérieure placée en façade ;
- Préciser l'utilisation des caves en améliorant si possible les locaux communs.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 est acceptée moyennant le respect des conditions précitées. 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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état. »

- Considérant que, malgré la demande de plans modifiés du 12/12/2020 et le rappel du 26/07/2021, le demandeur n'a pas introduit de projet modifié.

## **Article 2**

Le titulaire du permis devra s'acquitter de la somme de **30,00 €** 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.