



Références NOVA : 01/PU/1713930
Nos références : PU 51118 – VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue de la Clinique, 29***

et tendant à ***isoler les façades avant et arrière, régulariser une maison de rapport***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***06/11/2020***;

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 26/11/2020 au 10/12/2020*** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***17/12/2020***;

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^{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 suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (entre 1875 et 1899) ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue de la Clinique au n° 29, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section B – n° 210 h 6 ;**
 - **Vu que la demande vise à isoler les façades avant et arrière ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 29/03/2019, que le dossier a été déclaré complet le 06/11/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2020 au 10/12/2020, 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 particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;**
 - **application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
 - **dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU – implantation de la construction (façade avant) ;**
 - **dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° PU 49666 – régularisation du nombre de logements d'une maison de rapport et de la terrasse (PV 2015/1217) – permis octroyé le 18/05/2018 mais non exécuté ;**
la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les unités de logement illégales (7 en place de 2), pour la profondeur de l'extension arrière, pour les percements exécutés en façade à rue ;
 - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison, sans cave habitable, qui comporte 2 logements ;**
Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, 3 unités de logement

auraient pu être considérées comme régulières si, toutefois, les travaux avaient bien été réalisés ;

- Vu l'échange avec le service ICU du 17/04/2019, le contrevenant a confirmé n'avoir pas mis en œuvre le permis d'urbanisme délivré en 2018 et que les logements illégaux étaient toujours occupés ; qu'il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état (soit 2 logements) ou de saisir l'occasion de cette présente demande pour étendre son objet à celui du permis de 2018 ;
- Vu que l'exécution de ce permis d'urbanisme était soumise à un phasage ; que la situation étant infractionnelle depuis plusieurs années, il convenait de mettre en œuvre les travaux avec diligence et de respecter les conditions prescrites ; que tous les travaux devaient être effectués dans les 6 mois à partir de la notification du permis d'urbanisme – soit pour le 17/11/2018 ;
- Considérant qu'en situation existante de fait, en façade à rue, les percements n'ont pas été obturés, les grilles n'ont pas été enlevées ; que le permis de 2018 n'a pas été réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés ;
- Considérant que la présente demande réintroduit fidèlement les plans modifiés délivrés en 2018 ; qu'elle propose en plus une isolation par l'extérieur des façades avant et arrière ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 3, implantation*, en ce que, du fait de l'isolation extérieure, la façade avant n'est plus implantée à l'alignement et empiète sur le domaine public ;
- Considérant qu'une isolation extérieure au rez-de-chaussée n'est pas envisageable ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie sur la façade à rue*, en ce que les évacuations de systèmes de ventilation sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ;
- Considérant qu'il convient pour ces sorties en façade de se conformer au permis précédent – soit de toutes les supprimer ; que, par ailleurs, il y aura lieu de représenter sur plan le tracé des gaines d'extraction en se conformant aux normes en vigueur et d'adapter l'aménagement intérieur de façon à pouvoir les respecter ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que la distribution des pièces comporte de nombreuses incohérences et inadéquations ; que, les travaux n'ayant pas été exécutés et le permis de 2018 rendu caduque, cette nouvelle demande est l'occasion d'y remédier :
 - logement 1 – duplex +00/+01(aménagé sur plan en triplex -01/+00/+01)
 - porte d'entrée à déplacer
 - supprimer le couloir des communs accédant au jardin, la porte en façade et le perron triangulaire
 - supprimer l'escalier vers la cave
 - supprimer la porte palière au +01
 - adapter les cloisons segmentées et les rendre linéaires
 - logement 2 – studio
 - adapter les cloisons segmentées et les rendre linéaires
 - logement 3 – studio
 - supprimer 1 des 2 sanitaires
 - vérifier la pertinence ou pas d'un exutoire de fumée (celui-ci ne pouvant être inclus dans une unité privative)
 - prévoir un escalier interne ou une trappe pour accéder aux combles non habitables
- Considérant que l'aménagement proposé conserve de nombreuses dispositions liées à la configuration précédente qui comportait 7 unités de logement ; qu'elles n'ont plus lieu d'être et qu'il convient de faire une sincère refonte du projet qui soit en adéquation avec le nombre d'unités de logement autorisé – à savoir 3 ;

- Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, articles 3 et 8 du Titre I* ; que les éléments patrimoniaux de façade sont à maintenir dans leurs caractéristiques d'origine – ces éléments ne pouvant être masqués ; que les façades visibles depuis l'espace public sont à traiter de manière à garantir leur qualité esthétique ;
- Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont envisagées ; que tant la composition que l'aspect des parements doivent s'harmoniser avec ceux du voisinage ;
- Considérant que l'isolant + enduit occasionne un débord de 10cm par rapport au front de bâtisse commun avec les maisons mitoyennes immédiates ; que les 2 maisons voisines sont de gabarit identique et présentent également les mêmes caractéristiques esthétiques patrimoniales – bandeaux horizontaux, encadrements de fenêtre, soubassement, corniche avec ornements ;
- Considérant que le projet rompt avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que la solution envisagée ne respecte pas l'uniformité d'alignement et de débord des différents éléments esthétiques ; que la composition d'ensemble en est affectée ;
- Considérant qu'une isolation extérieure en façade à rue est exclue ; que l'isolation de la façade arrière n'est pas soumise à permis ;
- Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un *phasage* ; que vu la situation infractionnelle et le peu de réactivité à y mettre fin, il convient d'entreprendre les travaux avec diligence en respectant toutes les conditions prescrites dans la présente demande ; que les travaux doivent être effectués dans les 6 mois à partir de la notification du permis d'urbanisme ; qu'à défaut, la remise des lieux en leur pristin état sera exigée également dans les 6 mois ;
- 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 :

- Etendre l'objet de la demande au réaménagement de l'immeuble en 3 unités de logement aux conditions détaillées dans le présent avis ou renseigner la dernière situation existante de droit (2 unités de logements, sans terrasse arrière) ;
- Rectifier l'aménagement intérieur des 3 unités de logement selon les éléments listés dans le présent avis – cfr *article 19, bon aménagement des lieux* ;
- Supprimer la pose d'une isolation extérieure en façade à rue ;
- Supprimer les grilles de ventilation et combler les percements en façade à rue ;
- Adapter les documents administratifs et les cartouches des plans en conséquence.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que, dans le cas d'une mise en conformité similaire à la situation octroyée par permis en 2018, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée.

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 suite au courrier de demande de plans modificatifs, le demandeur a fait savoir le 03/06/2021 qu'il ne souhaitait pas poursuivre la procédure, ni amender son projet afin de concourir au respect des conditions ;

- Considérant que le permis d'urbanisme délivré en 2018 n'a pas été mis en œuvre et que les logements illégaux sont toujours occupés ; que l'exécution de ce permis était accompagnée d'un phasage de 6 mois ;
- Considérant que le projet en l'état ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ; que la présente demande n'améliore pas l'habitabilité de l'immeuble ; qu'une isolation posée par l'extérieur est exclue en façade à rue ;
- Vu le procès-verbal d'infraction (I 2015/1217) ; vu le non-respect du permis d'urbanisme PU 49666 octroyé le 18/05/2018 ; vu l'article 192 du COBAT qui permet de conditionner les actes et travaux à un phasage ; vu le manque de réactivité à se mettre en règle ;
- **Considérant que les infractions ne peuvent être maintenues ; qu'il y a lieu de mettre fin à l'utilisation abusive et de remettre les lieux en leur pristin état – soit, 2 unités de logement et la profondeur initiale de l'extension arrière (sans terrasse) ; que la restitution du bien dans son état légal est exigée dans les 6 mois à partir de la notification de refus du permis d'urbanisme.**

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 20/07/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :
La Secrétaire Communale ff,

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

N. COPPENS

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 :
La Secrétaire Communale,

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

N. COPPENS

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.