



Références NOVA : PU/655792
Nos références : 50321-PEB – VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue de Douvres, 4***

et tendant à ***mettre en conformité le réaménagement d'un appartement au rez-de-chaussée et modifier la façade à rue ;***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***22/04/2020***;

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 15/08/2020 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 la demande n'est pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 et que, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la commission de concertation a émis un avis unanimement défavorable sur cette demande, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis. En ce cas, le collège des bourgmestre et échevins se prononce négativement sur la demande. » (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

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 mixte 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 (en 1911) ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue de Douvres n° 4 et Rue Victor Rauter n° 3, d'une part, maison de rapport R+02+TV, et, d'autre part, maison R+01+TV, implantées sur une parcelle unique de 100m² (voisine de celle sur l'angle), cadastrée Section A – n° 573 f 2 ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité le réaménagement d'un appartement au rez-de-chaussée et à modifier la façade à rue ;**
 - **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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 12972(PU 29193) – construire une maison – permis octroyé le 02/05/1911 ;**
 - **n° 18224 (PU 2933) – construire une annexe à la maison – permis octroyé le 22/05/1925 ;**
 - **n° 28851 (PU 22026) – transformation de la partie située rue de Douvres – permis octroyé le 16/02/1937 ;**
 - **n° xxxxx (RPU 50650) – rehausser le bâtiment pour y aménager une unité de logement supplémentaire sous forme de duplex + transformations intérieures – permis refusé le 20/04/2020 ;**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour, pour la suppression de la devanture commerciale, pour la modification d'aspect de la façade et des menuiseries extérieures, pour le nombre d'unités de logement, pour la répartition et la division des logements répartis sur les 2 bâtiments ;

- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/691) du 25 juillet 2016, le bien situé rue Victor Rauter est une maison unifamiliale R+01+combles ; celui situé Rue de Douvres est une maison de rapport R+02+combles de 3 logements (1 logement par étage) ; que le bien fait l'objet d'une suspicion d'infraction de modification des façades à rue (Douvres et Rauter : châssis, lucarnes en toiture, porte supprimée), de modification d'éléments structurels (+02 Douvres : mur abattu, ajout d'escalier), de couverture de la cour (+00 Douvres) ;
- Vu la proposition de division des immeubles en 5 lots (03/03/2016) et le refus ferme émis par l'administration communale (courrier du 20/06/2016) ;
- Vu le refus de permis 50650, concernant les lots n° 2, 3 et 4 de la rue de Douvres, et visant à rehausser le bâtiment pour y aménager une unité de logement supplémentaire ;
- Vu les renseignements cadastraux récents, le bien comporte 5 unités – soit 4 unités de logement Rue de Douvres et 1 unité de logement Rue Victor Rauter ;
- Vu l'historique des compteurs Sibelga sur place avant 1993, 4 compteurs gaz sont répertoriés rue de Douvres, 1 rue Victor Rauter ;
- Considérant que le demandeur de cette présente demande est l'ancien propriétaire de l'ensemble du bien qui a été divisé et vendu à la découpe en 5 lots – acte notarié du 13/06/2016 ;
- Considérant que la demande ne concerne que le rez-de-chaussée commun aux 2 bâtiments ; qu'elle vise à mettre en conformité le lot 1, soit le réaménagement de l'appartement au rez-de-chaussée ; que cette unité de logement s'étend sur toute la parcelle, de la rue de Douvres à la rue Victor Rauter (soit un développé de 18,50m) ; que le logement est accessible uniquement par la rue de Douvres ;
- Considérant que la demande en situation projetée est la suivante :
 - -01 cave privative sous l'escalier
aménagement des parties communes ne concordant pas avec celui renseigné dans le PU 50650
 - +00 appartement de 1 chambre
séjour, cuisine, chambre avec dressing, sdd avec wc, cour
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (en zone de cour) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
- Considérant qu'une partie de la cour initiale est à nouveau rendue à l'air libre (5,00m²) ; que la partie maintenue couverte abrite la salle d'eau ; que la partie en plein air, aux dimensions étriquées, est sans grand potentiel et peu fonctionnelle ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- Considérant qu'à l'exception de la courette de 5,00m², la parcelle est bâtie sur son entièreté ; qu'une optimisation des espaces intérieurs permettrait d'augmenter la superficie de la cour et de davantage l'intégrer à l'espace de vie ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la superficie nette éclairante de minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher n'est pas atteinte pour la chambre ;
- Considérant qu'il s'agit d'une baie en façade à rue datant de la construction ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts en lien avec la cour ;
 - une des 2 sources d'éclairage naturel (celle du dressing) n'est pas valorisée – n'apporte aucune luminosité directe à une pièce de vie ;
 - dimensions étriquées de la cour à ciel ouvert ;
 - peu d'optimisation spatiale des extensions en zone de cour (dressing et sdb) ;

- aménagement du +00 de la rue Victor Rauter hypothéquant l'utilisation du reste des étages en logement conforme et la reconversion de la maison en unité distincte du bâti de la rue de Douvres ;
 - Considérant que le projet augmente la superficie habitable disponible sans pour autant atteindre une habitabilité optimale ; que la division du bien et la vente à la découpe sont très discutables et portent préjudice à la petite maison de la rue Victor Rauter ;
 - Considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis concernant tous les lots implantés sur cette parcelle ;
 - 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 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications majeures sont apportées ;
 - Considérant que la devanture commerciale initiale de la rue de Douvres a été radicalement modifiée ; que l'aspect projeté de la façade, au niveau du rez-de-chaussée, rompt avec le langage architectural de caractère des étages – modénatures de parement en brique, ornements en brique blanche, reliefs décoratifs ; que la composition d'ensemble en est affectée ;
 - Considérant qu'il convient d'harmoniser le traitement du rez-de-chaussée en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du reste de la façade ; que la baie et le châssis doivent être intégrés à la poutrelle métallique horizontale encore existante (= linteau d'origine), proposer des châssis avec imposte supérieure vitrée, envisager 4 divisions séparées par des meneaux (comme au +02) ; qu'il y a lieu de placer un soubassement et une allège en pierre bleue, de représenter le calepinage, de restaurer l'aspect de la pierre naturelle ;
 - Considérant que la Commission ne peut se prononcer en l'état ; que l'objet de la demande doit être étendu aux autres lots ;
 - Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. »
- Considérant que le demandeur n'a pas introduit de projet modifié malgré le délai écoulé.

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 22/12/2020

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin des Permis d'urbanisme, d'environnement et
des Taxes-Contrôles,

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 13/01/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin des Permis d'urbanisme, d'environnement et
des Taxes-Contrôles,

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.