



Références NOVA : 01/PU/1712427  
Nos références : PU 51093 – VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Avenue Clemenceau, 31**

et tendant à :

**initial : régulariser l'annexe construite à l'arrière d'un immeuble de rapport (PV 2018/2397), augmenter le nombre d'unités de logement ;**

**modifié : régulariser le bâtiment (PV 2018/2397) et le nombre d'unités de logement ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **26/02/2020**;

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 que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 98, § 2, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 12/06/2020 au 26/06/2020** et qu'une réclamation avec demande à être entendu a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **02/07/2020**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme,

## **ARRETE :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

pour les motifs suivants :

#### **avis favorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
    - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 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 1900 et 1918 ) ;**
    - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;**
    - **Vu que le bien se situe Avenue Clemenceau au n° 31, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section B – n° 209 v 11 ;**
    - **Vu que la demande vise à régulariser l'annexe construite à l'arrière d'un immeuble de rapport (PV 2018/2397) et à augmenter le nombre d'unités de logement ;**
    - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2020 au 26/06/2020 et qu'une réclamation a été introduite ayant pour motif principal la mise en œuvre d'une extension, non autorisée et de piètre qualité, qui occasionne des préjudices à l'immeuble voisin (dégâts des eaux) et à l'intérieur d'îlot (vues gâchées) ;**
    - **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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
      - **application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;**
      - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
      - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**
    - **Vu les archives communales à cette adresse :**
      - **n° 32432 (PU 24361) – transformation de façade – permis octroyé le 14/01/1947, travaux non réalisés ;**
      - **n° 45783BIS (PU 38270) – placer une enseigne et peindre la façade au rdc – permis octroyé le 03/05/2018 ;**
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension arrière, pour l'augmentation du nombre d'entités de logement, pour des percements réalisés dans le mitoyen droit (ouverture de baies, ventilation) ;**
- **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison à vocation commerciale qui comprend 3 entités dont 1 commerciale ;**

- 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 ;
- Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2397), dressé en date du 9/05/2018, il a été constaté que des travaux ont été effectués (construction d'annexes sur 2 niveaux) sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un rez-de-chaussée commercial et de logement aux étages ; que les documents administratifs ne renseignent ni l'utilisation ni la répartition spatiale des étages ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de régulariser l'extension arrière qui s'étend sur toute la profondeur de la parcelle et est exhauscée sur 3 niveaux ; que l'aménagement suivant est projeté :
  - -01                      2 caves, local compteurs
  - +00                      activité commerciale
  - entrée latérale dans le premier hall, 3 pièces dont 1 de stockage
  - +01                      appartement de 1 chambre de +/- 45m<sup>2</sup> de superficie habitable
  - +02                      appartement de 1 chambre de +/- 45m<sup>2</sup> de superficie habitable
  - combles                appartement de 1 chambre de +/- 37m<sup>2</sup> de superficie habitable
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté sur 3 niveaux ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
- Considérant que la parcelle de 49m<sup>2</sup>, proche d'un angle, est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la cour initiale de forme triangulaire est un espace résiduel insalubre, inexploitable tel quel ; que la couverture de celle-ci n'est pas préjudiciable aux constructions voisines ;
- Considérant qu'à contrario, la rehausse de cette extension sur 2 niveaux supplémentaires n'est pas pertinente ; qu'elle impacte le voisinage et porte préjudice aux parcelles voisines ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti sur 3 niveaux dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle – la parcelle est bâtie sur l'entièreté de sa profondeur ; que, notamment la construction mitoyenne gauche – au n° 33 – est dépassée de 4,70m ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les gabarits des constructions voisines immédiates (rue Brogniez 101 et avenue Clemenceau 33) sont dépassés sur 2 niveaux – soit +/- 7,10m ;
- Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale ;
- Considérant que la parcelle proche de l'angle est enclavée par les parcelles voisines ; que, vu la configuration des lieux et le gabarit du bâti immédiat, l'augmentation volumétrique au rez-de-chaussée ne préjudicie pas le voisinage ; qu'à l'inverse, celle des étages occasionne des vis-à-vis importants et préjudicie le voisinage en terme d'ensoleillement ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les cuisines et pièces de vie n'atteignent pas les minima requis ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le sanitaire donne directement sur la cuisine sans être séparé par un sas ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que les chambres aux +01 et +02 ne disposent d'aucune source d'éclairage naturel ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
  - superficies restreintes des unités de logement, toutes inférieures à 45m<sup>2</sup>
  - appartements mono-orientés
  - chambres sans ventilation et éclairage naturel direct

- passage obligé via la chambre pour joindre la cuisine depuis le living
- passage obligé via la cuisine pour joindre la sdb depuis la chambre
- manquement des équipements sanitaires, des blocs de cuisine, des dispositifs d'extraction
- non respect du Code civil – percements du mitoyen droit
- exigences du SIAMU non respectées concernant les fenêtres de toit (largeur minimale, hauteur par rapport au plancher)
- Considérant que le projet augmente le nombre de logements à 3 unités ; que les nombreuses 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 – soit maximum 2 unités de logement ;
- 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 ; tel que projeté, l'habitabilité de l'immeuble est dégradée ;
- 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 Bourgmestres 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 ;
  - tous les logements sont traversants ;
  - une mixité de type de logements est proposée – les petits logements inférieurs à 60m<sup>2</sup> ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
  - l'augmentation du volume bâti est affectée prioritairement à l'amélioration des logements existants ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; qu'au vu du reportage photographique d'infraction, des ouvertures ont été réalisées dans le mitoyen de droite ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
- 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 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que le cintrage des baies aux étages n'est pas respecté ; qu'un caisson de volet apparent est placé au niveau de la vitrine commerciale ; que la largeur de l'enseigne n'est pas conforme ; que la porte à rue avec grille ne s'harmonise pas avec la typologie de la façade ; que tant les unités extérieures de conditionnement d'air que les grilles d'aération sont interdites en façade à rue ;
- Considérant que la composition d'ensemble en est affectée et qu'il convient d'y remédier ;
- 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, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état en démolissant 2 des 3 niveaux de l'extension arrière ; que les travaux doivent être effectués dans les 18 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;
- 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 la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime, principalement, en raison du maintien de l'extension irrégulière, des dérogations importantes et des préjudices aux parcelles voisines qu'elle occasionne, de l'augmentation du nombre d'unités de logement, de la diminution des conditions d'habitabilité des logements, de la non-conformité au Code civil ;
- Considérant que le demandeur a souhaité modifier sa demande (article 126) afin de répondre aux objections suscitées par le projet initial ; qu'un dossier modificatif a été introduit le 26/01/2021 ; que les dérogations du projet initial ont été supprimées, en ce que :
  - Le nombre d'unités de logement est limité à 2 – soit un studio au +01 et un duplex +02/combles de 2 chambres ;
  - L'habitabilité des logements réaménagés est conforme ;
  - L'extension aux +01/+02 est démolie – le front de bâtisse postérieur initial étant respecté et les baies de façade rétablies ;
  - Le toit plat du commerce est végétalisé ;
  - Toutes les menuiseries extérieures en façade à rue, y compris la porte d'entrée à l'alignement, sont en bois ; celles des étages sont cintrées ; que la composition d'ensemble de la façade est rétablie ;
  - La largeur de l'emplacement de l'enseigne est rectifiée ;
- Considérant que le projet amendé s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

## **Article 2**

Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :
- tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services de VIVAQUA Scrl – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – [info@vivaqua.be](mailto:info@vivaqua.be);
  - se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - se conformer au plan 51093-III de la situation projetée (référence architecte : plan indice B du 20/08/2020), cacheté à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;
  - supprimer en façade à rue les équipements ou dispositifs tels que les unités extérieures de conditionnement d'air et les grilles d'aération ;
  - réaliser les travaux conformément aux règles de l'art de manière à ce que les ouvrages soient correctement réalisés et n'occasionnent plus de dégâts ni de nuisances au bâti voisin.

2° respecter les indications particulières reprises ci-dessous :

3° 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 ;

4° s'acquitter de la somme de **562,90 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

## **Article 3** *A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du COBAT*

~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

## **Article 4**

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

**Article 5**

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires

**Article 6**

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.

**N.B. :**

1/ Le présent permis n'est pas opposable aux droits des tiers.

2/ les chantiers de construction, de rénovation ou de démolition mettant en œuvre des installations ayant une force motrice totale de plus de 50kW sont soumis à un permis d'environnement préalable)

Le 23/02/2021

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 du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 24/03/2021

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

## Suspension et annulation

### Article 161

§ 1er. Dans le cas visé à l'article 155, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué. Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur. En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

§ 2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur. Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

### Article 162

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur. Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours. A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

## Péréemption et prorogation

### Article 101

§ 1er. Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100. La péréemption du permis s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion. La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué. A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée. La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 en 184. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péréemption du permis.

§ 2. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu. La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme. Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés. Le délai de péréemption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péréemption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

## Exécution du permis

### Article 157

Le permis délivré en application des articles 153 et 155 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis. Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 2. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

## Publicité

### Article 158

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

## 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.