



Références NOVA : 01/PU/1718777
Nos références : PU 51190 – VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis
Avenue Clemenceau, 115 / Avenue de la Brasserie, 16

et tendant à **construire 2 étages supplémentaires sur un immeuble mixte + changer les châssis de façades avant et arrière**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **15/01/2020**;

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 15/02/2020 au 29/02/2020** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **05/03/2020**;

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}

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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 ;**
 - **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° 115, maison mitoyenne R+02+TV et arrière-bâtiment R+01+TV, implantés sur une parcelle de 160m² cadastrée Section B – n° 221 v 3 ; que le rez-de-chaussée est construit sur toute la profondeur de la parcelle et que l'arrière-bâtiment est également accessible via une porte de garage sise Avenue de la Brasserie au n° 16 ;**
 - **Vu que la demande vise à rehausser de 2 étages supplémentaires l'arrière-bâtiment, d'augmenter le nombre d'unités de logement, de changer les châssis de façades avant et arrière ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/02/2020 au 29/02/2020, 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 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 / lucarne de toiture ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 32713 (PU 25901) – transformer la façade – permis octroyé le 13/11/1947 ;**
 - **n° 47681 (RPU 42341) – construire une annexe sur une terrasse existante – permis refusé le 02/03/1999 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les extensions de toit au +01, pour l'augmentation du nombre d'unités de logement de 2 à 3, pour l'aspect des menuiseries extérieures ;**
 - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/3739), l'immeuble comprend 3 unités de logement (existantes avant 1993) ;**
 - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière qui comprend 2 logements ;**
 - **Considérant que la demande en situation existante de fait se compose de 4 entités – soit, un rez-de-chaussée commercial avec garage, un logement à rue au +01, un logement au**

+01 sur toute la profondeur restante de la parcelle (et comprenant le +01 de l'arrière-bâtiment), et un duplex aux +02/+03, ;

- Considérant que la demande en situation projetée envisage de maintenir le même nombre d'entités en envisageant des augmentations volumétriques importantes ; que la répartition projetée est la suivante :

Bâtiment côté Avenue Clemenceau – R+02+TV

- -01 cave commerce, local poubelles, locaux compteurs
- +00 hall d'entrée commun commerce/logements
commerce avec kitchenette, arrière-commerce (garage), sdd avec wc
- Entresol accès logement arrière via palier de repos
- +01 logement de 1 chambre inchangé, courette de 5,60m² en contrebas
- +02/combles duplex de 2 chambres inchangé
- Toit combles perdus sous versants

Bâtiment côté Avenue de la Brasserie – R+03+TP – Triplex de 5 chambres

Rehausse de l'arrière-bâtiment de 2 niveaux, création d'un oriel sur 2 niveaux, aménagement d'une terrasse de toit

- +01 entrée via Avenue Clemenceau
hall d'entrée, buanderie, wc, accès à courette de 5,60m²
hall de jour, cuisine/sàm/séjour, escalier vers étage, terrasse de toit
- +02 hall de nuit, 3 chambres, sdd, wc
- +03 2 chambres, sdd avec wc, bureau
- Toit plateforme
- 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 quasi toute son entièreté au +01, le bâti initial du bâtiment arrière est doublé ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
- Considérant que les constructions, qui ont été refusées par le permis de 1999, et qui ont nécessité rehausses de mitoyen, sont maintenues ; qu'elles ne se motivent pas plus qu'il y a 20 ans ;
- 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 que cette situation est de droit au rez-de-chaussée mais ne l'est nullement au +01 ; que cette configuration crée des espaces extérieurs confinés et enclavés ; que les distances entre bâtiments avant et arrière sont dérisoires (de 0 à 2,10m) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse le profil voisin le plus bas de 6,36m sur toute la profondeur du bâti ; que le gabarit du projet est légèrement moins haut que celui du voisin de droite ; qu'à contrario, la proximité des 2 bâtiments ne permet pas une rehausse si importante et occasionne des vis-à-vis gênants ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les constructions d'extensions sur la plateforme du +01 ont nécessité rehausse de mitoyens – soit la hauteur d'un niveau sur 8,30m de profondeur ; que cette rehausse impacte les parcelles voisines et crée des zones d'ombre ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, élément en saillie sur la façade à rue*, en ce que la largeur de l'oriel est légèrement supérieure aux $\frac{2}{3}$ de la façade ; que cette caractéristique ne fait pas partie des typologies du cadre bâti avoisinant ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d' $\frac{1}{5}$ ^{ème} de la superficie plancher (living du logement 1) ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - Augmentations volumétriques à rue sans dédensification du bâti en intérieur d'îlot ;
 - Maintien du bâti irrégulier qui préjudicie les parcelles voisines ;

- Pas d'amélioration de l'habitabilité des entités existantes (logement de 1 chambre : séjour/cuisine de 24,30m², chambre de 12m²) ;
- Malgré la rehausse de 2 niveaux et l'importance de la construction, le triplex ne dispose pas d'une entrée sur l'Avenue de la Brasserie ;
- Maintien d'une courette de 2,10m de profondeur qui occasionne des vis-à-vis importants ;
- Maintien des rehausses de mitoyen au niveau de la terrasse de toit afin de respecter le Code civil ;
- Les locaux communs ne sont pas adaptés ;
- Aucun espace extérieur qualitatif n'est proposé ;
- Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement en les redistribuant autrement ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité de bâti trop importante ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;
- Considérant que les augmentations volumétriques à rue ne sont envisageables que si elles s'accompagnent par ailleurs d'une diminution du bâti ; que la distance non bâtie entre les 2 bâtiments est insuffisante ;
- Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ;
- 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 doivent être respectées :
 - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
 - tous les logements sont traversants
 - l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est à privilégier prioritairement
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT* est d'application ; que l'*article 23, toiture plate, du RCU*, vise à végétaliser toute plateforme de plus de 20m² ; que le toit plat non aménagé avoisine les 100m² (près de 96m²) ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu, toutefois, de proposer une alternative adéquate de mobilité douce et de projeter un local vélos aisément accessible ;
- Considérant que le projet doit être conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +01 ne respectant pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes, la rehausse irrégulière du mitoyen est maintenue ; 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 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la typologie industrielle de la façade sise Avenue de la Brasserie est perdue ;
- Considérant que toutes les menuiseries extérieures en façades à rue sont en aluminium noir ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que le plein entre l'imposte et les vantaux (façade Avenue Clémenceau) ne se motive pas ;
- 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 DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

- Considérant que le 01/04/2020, le demandeur a fait part de son intention de modifier le projet ;
- Considérant que le 08/09/2020, un avant-projet modificatif a été envoyé par mail ;
- Considérant que le 02/10/2020, l'architecte a confirmé son intention de déposer un dossier modificatif tenant compte des remarques faites sur l'avant-projet ; qu'un délai supplémentaire a été accordé ;

- **Considérant que malgré le délai écoulé, aucun projet modifié n'a été introduit à la commune ; qu'il y a lieu de clôturer la procédure.**

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 24/08/2021

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.