

Nos références : PU 52739 – OH/SD
Annexe(s) :

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue de la Procession 89**
- Objet de la demande : **Modifier la façade, aménager une toiture plate en terrasse et diviser une maison unifamiliale en 3 unités**

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

~~Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le _____ et dénommé _____ ;
Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé _____ et approuvé le _____ ;~~

~~Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du _____ ;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme (RCU) entré en vigueur le 17/10/2019 ;

~~Vu le(s) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) : _____ ;~~

~~Vu le(s) règlement(s) communal(aux) d'urbanisme suivant(s) : _____ ;~~

~~Vu l'arrêté du _____ (1)de classement (1)d'inscription sur la liste de sauvegarde (1)décidant de ne pas entamer la procédure de classement (1)décidant de ne pas classer, suivant _____ ;~~

~~Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du _____ ;~~

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **09/12/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **10/05/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **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 et lucarne de toiture**
- **dérogation à l'article 19 du Titre II du RRU – bon aménagement des lieux**
- **dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants**
- **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**
- **dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/05/2023 portant les références T.2023.0398/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **14/09/2023** au **28/09/2023** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **05/10/2023** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

- **Vu que le bien est situé en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
- **Vu que le bien se situe Rue de la Procession au n° 89, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 677 Y et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;**
- **Vu que la demande vise à modifier la façade, aménager une toiture plate en terrasse et diviser une maison unifamiliale en 3 unités ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 09/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 10/05/2023 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023, 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques**
 - **application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
 - **dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne**
 - **dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**

- n°45545 (PU 38363) –Démolir un immeuble existant + reconstruire un immeuble à 3 étages – permis octroyé le 17/09/1980
 - n° 50173 E (PU 52352) – Changer l'affectation du rez-de-chaussée en logement et modifier le nombre de logements – Demande de permis classé sans suite
- la situation existante correspond à la situation de droit ;
- Vu que la demande en situation de droit se compose d'un équipement d'intérêt collectif et d'un logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Local Compteur + Cave à vin + Provision + Réserve à mazout + Chaufferie + Ascenseur
 - 00 Garage + Dentisterie + Jardin
 - +01 Salle de jeux + Dentisterie
 - +02 Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Terrasse
 - +03 Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Terrasse
 - Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (Archives) ;
 - Considérant que la demande en situation projetée envisage de :
 - Modifier la façade
 - Augmenter le nombre de logement passant d'un à trois
 - Créer un escalier du sous-sol au jardin, ajouter un balcon au +01 et installer une terrasse sur le toit au +04
 - Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Local Compteur + 4 Caves + Buanderie + Chaufferie + Ascenseur
 - + Accès jardin
 - 00 Garage + Logement 01 – Studio + Jardin
 - +01 Logement 02 – 2 Chambres + Balcon 4m²
 - +02 Logement 03 – Triplex 3 Chambres + Terrasse 11m²
 - +03 Logement 03 – Triplex 3 Chambres + Terrasse 7m²
 - +04 Logement 03 – Triplex 3 Chambres + Terrasse 23m²
 - Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;
 - Considérant que la création d'un balcon au +1 et l'utilisation d'une plate-forme de toit au dernier étage peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que leur position dominante et en surplomb n'en préserve pas l'intimité ;
 - 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 ; que la terrasse du +04 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
 - Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'une citerne d'eaux pluie est prévue ayant une capacité d'1m³ ; qu'avec une superficie de toiture d'environ 106m², il est préférable de tendre vers une capacité de 3.5m³ ;
 - Considérant que les descentes d'eaux pluviales ne sont dessinées que sur le plan de toiture ; qu'il y a lieu d'indiquer l'ensemble des descente d'eaux pluviales ; que celles qui sont dessinées, sont placées sur les parcelles voisines ; que celles-ci doivent être gérées à l'intérieur de la parcelle ;
 - Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 4, article 38 §3 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement ; que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et sont de préférence gérées sur la parcelle ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 3, implantation d'une construction mitoyenne*, en ce que l'alignement sur la mitoyenneté n'est pas respecté ;
 - Considérant que l'isolant plus la dalle de façade occasionne un débord d'environ 14cm sur l'espace public ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques du revêtement en adéquation avec le langage architectural ainsi qu'avec une technique appropriée ; qu'il convient d'isoler par l'intérieur ;

- 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 les profils des immeubles voisins ;
- Considérant que la création du balcon au +1 dépasse le moins profond de 6.93m et le moins haut de 4.10m ; qu'il y a lieu de réduire la surface du balcon de manière à être à une distance de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (voisin n°91) ;
- Considérant la création d'un volume supplémentaire pour créer un accès au toit ainsi qu'un exutoire de fumée ; que le volume est au-delà des profondeurs et hauteurs des deux profils voisins de 0.75m en toiture avant et de 0.91m en toiture arrière ; que ce volume ne peut être accepté ;
- Considérant la création d'une terrasse de 23m² en toiture plate au +4 ; que les 2/3 de la surface sont entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que cette terrasse est inenvisageable ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cette terrasse devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel*, en ce que le séjour au +1n'a pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les dimensions de ces baies datent de la construction ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères*, en ce qu'aucun local poubelle commun n'est prévu ; qu'il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'une place de stationnement en domaine privé est disponible ; qu'il est possible aussi de proposer un local vélo à raison d'un emplacement vélo par chambre ;
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 18, local d'entretien*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logement, il est nécessaire d'en prévoir un ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - Studio mono-orienté
 - L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
 - Configuration de la terrasse qui ne respecte pas le code civil
 - Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; que les 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
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants* ; 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 ;
- 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 la maison peut être divisée en deux logement car la

superficie habitable est inférieure à 275m² ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d’habitabilité
 - Les conditions d’habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
 - L’impact de la sur-densification sur l’offre de stationnement est limité, d’éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;
 - Dans le cas contraire, l’espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l’amélioration des logements existants.
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d’application en ce qu’en façade à rue des modifications sont apportées par le changement de l’appareillage, de la porte d’entrée, de la porte de garage ainsi que des ouvertures ; que la construction est en total rupture avec l’homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l’uniformité de l’aspect architectural du cadre environnant n’est pas respectée ; que la composition d’ensemble en est affectée ; qu’il convient d’harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;
 - Considérant que la pose d’une isolation par l’extérieur ne peut se concevoir que si elle ne supprime pas tous les éléments de composition de la façade ; qu’il y a lieu de privilégier un revêtement de façade plus qualitatif, un traitement plus rythmé et moins uniforme ; de souligner des éléments de composition (retrait, avancée, appareillage, encadrement, ...) qui mettent en valeur les caractéristiques de l’anciennes façades ;
 - Considérant que la création de grande baie large allant de part en part de la façade ne se motive pas à partir du moment où un panneautage plein fixe est prévu au niveau du +1 et +3 ; qu’il y a lieu de revoir la composition d’ensemble afin d’y trouver une harmonie ;
 - Considérant que l’*article 153§2 du CoBAT*, est d’application en ce qu’il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l’aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s’harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;
 - Considérant que l’*article 153§2 du CoBAT*, est d’application en ce qu’il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade*, Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;
 - 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.2023.0398/1 – du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/05/2023 ;
 - 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 a produit, d’initiative, des plans modificatifs, en date du 19/06/2024 (*art. 126/1 du CoBAT*) ;

que la demande modifiée n’a pas dû être soumise à de nouveaux actes d’instruction ;

AVIS DEFAVORABLE :

- Considérant l’avis de la commission de concertation du 05/08/2023 ;
- Considérant que la commission a émis un avis défavorable unanime dans l’avis susmentionné ;

- Considérant que les exemplaires des plans ont été introduits d'initiative par le demandeur mais que la nouvelle proposition n'est pas modifiée de manière significative ;
- Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage les mêmes travaux que dans la demande initiale :
 - Modifier la façade
 - Augmenter le nombre de logement passant d'un à trois
 - Créer un escalier du sous-sol au jardin, ajouter un balcon au +01 et installer une terrasse sur le toit au +04
- Considérant qu'en situation projetée du projet modifié, l'aménagement des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Local Compteur + 3 Caves + Local vélo + Buanderie + Chaufferie + Ascenseur + Local entretien + Accès jardin
 - 00 Garage + Logement 01 – Studio + Jardin
 - +01 Logement 02 – 2 Chambres + Balcon 4m²
 - +02 Logement 03 – Triplex 3 Chambres + Terrasse 11m²
 - +03 Logement 03 – Triplex 3 Chambres + Terrasse 7m²
 - +04 Logement 03 – Triplex 3 Chambres + Terrasse 20,8m²
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet modifié ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;
- Considérant que la création d'un balcon au +1 et l'utilisation d'une plate-forme de toit au dernier étage peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que leur position dominante et en surplomb n'en préserve pas l'intimité ;
- 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 ; que la terrasse du +04 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
- Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; que dans le projet modifié la citerne d'eau répond aux normes d'une capacité de 3.5m³ ;
- Considérant que les descentes d'eaux pluviales dans le projet modifié sont dessinées ; que celles-ci sont bien gérées à l'intérieur de la parcelle ;
- Considérant que le projet modifié répond au RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 4, article 38 §3 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement ; que les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et sont de préférence gérées sur la parcelle ;
- Considérant que la demande modifiée ne déroge plus au *RRU, Titre I, article 3, implantation d'une construction mitoyenne*, en ce que l'alignement sur la mitoyenneté est respecté ;
- Considérant que la demande modifiée déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;
- Considérant que dans la demande modifiée ; la surface du balcon a été réduite de manière à être à une distance de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (voisin n°91) ;
- Considérant que dans le projet modifié, la terrasse au dernier étage n'est pas supprimée que les 2/3 de la surface sont entièrement au-delà de la profondeur autorisée par l'article 4 et 6 du RRU ; que cette terrasse est inenvisageable ; que la rehausse du mur mitoyen de droite pour créer un pare-vue n'est pas pérenne ; que cette solution est inenvisageable ;
- Considérant que la demande modifiée ne déroge plus au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que le séjour au +1 a le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;
- Considérant que la demande modifiée ne déroge plus au *RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères*, en ce qu'un local poubelle commun est prévu ;
- Considérant que la demande modifiée ne déroge plus au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il est prévu au projet ;

- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, n'est pas d'application en ce qu'il n'y a pas de *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que le projet modifiée propose un local vélo ;
- Considérant que la demande modifiée ne déroge au *RRU, Titre II, article 18, local d'entretien*, en ce qu'il est prévu au projet ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - Studio mono-orienté
 - L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour/cuisine ;
 - Configuration de la terrasse qui ne respecte pas le code civil
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; que les 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
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants* ; 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 ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par le changement de l'appareillage, de la porte d'entrée, de la porte de garage ainsi que des ouvertures ; que la construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;
- Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;
- Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 9 – Matériaux et parements de façade*, Le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;
- 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.2023.0398/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/05/2023 ;
- 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 ;

Fait en séance du 16/07/2024

Par le Collège :

Par ordonnance,
Le Secrétaire communal ff.,

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

M. DE SCHEPPER

A. KESTEMONT

Notification du présent refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

(Références dossier régional : 01/AFD/1864643)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.

(1) Biffer la(les) mention(s) inutiles(s)

.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

Décision du collège des bourgmestre et échevins

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;

- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Recours au Gouvernement (beroep-recours@gov.brussels)

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;

- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes

d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;

- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son

égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

Modalités de publicité

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.
