

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Vos références : /

Nos références : 2017/537-19/27 (MO/CDC/SE)

Annexes : 1 plan + 1 avis SIAMU

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par
Labarre 27 - 1050 BRUXELLES);

(rue Antoine

Relative à un bien sis **Rue Antoine Labarre 27 ;**

Et tendant à **mettre en conformité les travaux structurels et l'aménagement d'une terrasse dans une maison unifamiliale;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 24/08/2021;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire;

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;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

~~(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;~~

~~(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;~~

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2021 au 01/10/2021 et qu'aucune réaction n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

(1) Vu l'avis de la commission de concertation du 27/10/2021;

LA COMMISSION, composée de :

La Commune d'Ixelles (3 voix),

B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),

B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),

DÉCIDE à l'unanimité [par 5 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention] d'émettre l'avis suivant:

- attendu que la demande tend à mettre en conformité des travaux structurels, l'aménagement d'une terrasse et de 3 logements dans une maison unifamiliale, et créer une lucarne à l'arrière ;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- attendu que l'immeuble est situé en zone restreinte d'enseignes et de publicité suivant le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 17/09/2021 au 01/10/2021 ;
- vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/03/2020 (Réf. T.2018.0095/2/APB/al) ;
- vu le permis d'urbanisme PU n°1900/357-19/27 en vue de construire une maison ;
- considérant que la demande porte sur une maison de deux étages sur rez-de-chaussée, sous une toiture à double versant ;
- que la superficie des planchers de l'immeuble, hors sol, en situation projetée, est d'environ 247,20 m² ;
- considérant que, dans la note explicative, le demandeur déclare que le mur mitoyen de fond de parcelle a été abattu depuis avant 1996 et qu'une demande de pré-cadastration sera introduite au SPF Finances, Service du cadastre, pour joindre une partie de la parcelle du n° 23 à la parcelle du n°27 ;

Affectation

- considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en trois appartements ;
- que le projet propose d'aménager 1 duplex d'une chambre entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, 1 appartement d'une chambre au 1^{er} étage et 1 appartement de deux chambres entre le 2^{ème} étage et les combles ;
- considérant que, pour le duplex du rez-de-chaussée, la cuisine est aménagée dans le sous-sol et un escalier est construit pour y accéder ;
- que la chambre est aménagée à rue ;
- que l'aménagement du sous-sol en logement supprime tous les espaces de rangement nécessaires pour une maison de cette taille ;
- que les espaces de rangement proposés en entresol sont petits, ainsi que l'espace de parcage de vélos qui se trouve au rez-de-chaussée, devant la porte d'accès vers le sous-sol ;
- considérant que le projet se trouve en zone d'accessibilité C et qu'il y a lieu de se conformer aux recommandations du « vadémécum vélo » pour l'aménagement du local et prévoir la mise en œuvre d'un emplacement vélo par chambre ;
- considérant que le duplex du rez-de-chaussée déroge à l'article 3, du Titre I, du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ayant un séjour de 15,86 m² au lieu de 20,00m² ;

- considérant que l'appartement du 1^{er} étage déroge aussi à l'article 3, du Titre I, du RRU du fait d'avoir un espace cuisine/séjour de 22,29m² au lieu de 28,00m² et une chambre qui inclut les sanitaires ;
- considérant que le nombre de dérogations tente à montrer que le nombre d'unités de logement ne correspond pas au gabarit de l'immeuble ;
- considérant que ces aménagements sont peu qualitatifs et contraires au principe de bon aménagement des lieux ;

Travaux

- considérant que le projet propose l'aménagement d'une terrasse sur la toiture arrière, au niveau du 2^{ème} étage ;
- que la terrasse déroge au RRU en profondeur et en hauteur, mais qu'elle se trouve contre le mur mitoyen de gauche et à une distance d'environ 2,80m depuis l'axe mitoyen droit ;
- que la terrasse n'apporte pas de nuisances aux immeubles environnants et respecte les normes du Code civil quant aux distances des parcelles voisines ;
- considérant qu'une lucarne est construite sur le pan de toiture arrière ;
- qu'elle déroge à l'article 6, du Titre I, du RRU, quant à son hauteur, mais que l'immeuble est, de fait, plus haut que les immeubles voisins ;
- considérant que la lucarne est discrète, n'a pas d'impact en intérieur d'ilot et améliore les conditions d'habitabilité des pièces sous les combles ;

Façade

- considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés sans permis d'urbanisme ;
- que les châssis posés sont de châssis en bois de teinte noire ;
- que certains éléments des châssis sont anormalement épais ;
- que des aérations renforcent également ces gros aplats peu esthétiques ;
- que ces éléments nuisent à la qualité de la façade ;
- considérant que l'immeuble est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de l'esthétique des châssis ;
- que les châssis actuels ne valorisent pas la zone ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE de la Commission, sous conditions :

1. limiter le nombre de logements à maximum 2 unités ;
2. ne pas prévoir de local habitable en sous-sol ;
3. revoir l'élévation de la façade avant dans un plus grand respect des caractéristiques d'origine (châssis en bois respectant les sections d'origine, sans ventilation intégrée dans l'imposte, décaper la peinture de teinte noire pour retrouver la teinte claire d'origine, etc.) ;
4. obtenir un avis favorable du SIAMU sur le projet modifié.

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 4 et 6 (profondeur et hauteur d'une construction).

- attendu que la Commission de concertation a accepté les dérogations suivantes : RRU, Titre I, art. 4 et 6 (profondeur et hauteur d'une construction) ;
- vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/03/2020 (Réf. T.2018.0095/2/APB/al) ;
- vu le permis d'urbanisme PU n°1900/357-19/27 en vue de construire une maison ;
- considérant que la demande porte sur une maison de deux étages sur rez-de-chaussée, sous une toiture à double versant ;
- que la superficie des planchers de l'immeuble, hors sol, en situation projetée, est d'environ 247,20 m² ;
- considérant que, dans la note explicative, le demandeur déclare que le mur mitoyen de fond de parcelle a été abattu depuis avant 1996 et qu'une demande de pré-cadastration sera introduite au SPF Finances, Service du cadastre, pour joindre une partie de la parcelle du n° 23 à la parcelle du n°27 ;

Affectation

- considérant que la demande vise à diviser la maison unifamiliale en trois appartements ;
- que le projet propose d'aménager 1 duplex d'une chambre entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, 1 appartement d'une chambre au 1^{er} étage et 1 appartement de deux chambres entre le 2^{ème} étage et les combles ;
- considérant que, pour le duplex du rez-de-chaussée, la cuisine est aménagée dans le sous-sol et un escalier est construit pour y accéder ;
- que la chambre est aménagée à rue ;
- que l'aménagement du sous-sol en logement supprime tous les espaces de rangement nécessaires pour une maison de cette taille ;
- que les espaces de rangement proposés en entresol sont petits, ainsi que l'espace de parcage de vélos qui se trouve au rez-de-chaussée, devant la porte d'accès vers le sous-sol ;
- considérant que le projet se trouve en zone d'accessibilité C et qu'il y a lieu de se conformer aux recommandations du « vadémécum vélo » pour l'aménagement du local et prévoir la mise en œuvre d'un emplacement vélo par chambre ;
- considérant que le duplex du rez-de-chaussée déroge à l'article 3, du Titre I, du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ayant un séjour de 15,86 m² au lieu de 20,00m² ;
- considérant que l'appartement du 1^{er} étage déroge aussi à l'article 3, du Titre I, du RRU du fait d'avoir un espace cuisine/séjour de 22,29m² au lieu de 28,00m² et une chambre qui inclut les sanitaires ;
- considérant que le nombre de dérogations tente à montrer que le nombre d'unités de logement ne correspond pas au gabarit de l'immeuble ;
- considérant que ces aménagements sont peu qualitatifs et contraires au principe de bon aménagement des lieux ;

Travaux

- considérant que le projet propose l'aménagement d'une terrasse sur la toiture arrière, au niveau du 2^{ème} étage ;
- que la terrasse déroge au RRU en profondeur et en hauteur, mais qu'elle se trouve contre le mur mitoyen de gauche et à une distance d'environ 2,80m depuis l'axe mitoyen droit ;
- que la terrasse n'apporte pas de nuisances aux immeubles environnants et respecte les normes du Code civil quant aux distances des parcelles voisines ;
- considérant qu'une lucarne est construite sur le pan de toiture arrière ;
- qu'elle déroge à l'article 6, du Titre I, du RRU, quant à son hauteur, mais que l'immeuble est, de fait, plus haut que les immeubles voisins ;
- considérant que la lucarne est discrète, n'a pas d'impact en intérieur d'ilot et améliore les conditions d'habitabilité des pièces sous les combles ;

Façade

- considérant que les châssis en façade avant ont été remplacés sans permis d'urbanisme ;
- que les châssis posés sont de châssis en bois de teinte noire ;
- que certains éléments des châssis sont anormalement épais ;
- que des aérations renforcent également ces gros aplats peu esthétiques ;
- que ces éléments nuisent à la qualité de la façade ;
- considérant que l'immeuble est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de l'esthétique des châssis ;
- que les châssis actuels ne valorisent pas la zone ;
- vu l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui permet le dépôt de plans modificatifs pour autant que les modifications n'affectent pas l'objet de la demande, qu'elles sont accessoires et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à supprimer de la demande les dérogations, sans affecter l'objet de la demande ;
- attendu que, par courrier du 03/12/2021, le Collège des Bourgmestre et Echevins a demandé le dépôt de plans modificatifs devant respecter les conditions suivantes :
 - limiter le nombre de logements à maximum 2 unités ;
 - ne pas prévoir de local habitable en sous-sol ;
 - revoir l'élévation de la façade avant dans un plus grand respect des caractéristiques d'origine (châssis en bois respectant les sections d'origine, sans ventilation intégrée dans l'imposte, décaper la peinture de teinte noire pour retrouver la teinte claire d'origine, etc.) ;
 - obtenir un avis favorable du SIAMU (fournir un formulaire et une fiche descriptive afin que la commune puisse solliciter un nouvel avis sur le projet modifié) ;
- vu les plans modificatifs reçus le 07/03/2023 ;
- considérant que le nouveau projet propose de revenir à une maison unifamiliale, avec cinq chambres, dans l'entièreté de l'immeuble ;
- considérant que deux chambres sont aménagées au rez-de-chaussée, que les espaces de vie se trouvent au 1^{er} étage et que les autres trois chambres se trouvent aux étages ;
- considérant que le sous-sol ne présente plus de local habitable et qu'il est destiné à une buanderie et deux grands espaces de rangement ;
- considérant que le projet vise à mettre en conformité l'ouverture d'une trémie d'escalier entre la chambre arrière du rez-de-chaussée et le sous-sol ;
- que cette proposition permet à la chambre d'avoir un espace de rangement ample et accessible directement ;
- considérant que la salle d'eau pour les deux chambres du rez-de-chaussée est proposée en entresol ;
- considérant que le projet propose d'aménager une grande chambre principale au 2^{ème} étage, avec un grand dressing, en réduisant la largeur de la porte existante entre les deux pièces ;
- considérant que deux chambres sont aménagées dans les combles et que l'une d'entre elles dispose d'une mezzanine non habitable dans le dernier niveau des combles ;
- considérant que la construction de la lucarne arrière n'est plus proposée ;
- considérant que les châssis en façade avant sont remplacés par des châssis en bois blancs, avec des sections plus fines, suivant le cintrage des baies, sans ventilation intégrée dans l'imposte et dans un plus grand respect des caractéristiques d'origine de l'immeuble ;
- vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018, 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 ;
- considérant que les actes et travaux suivants sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale :

- la construction, les transformations et les modifications d'immeubles affectés exclusivement à un seul logement unifamilial ;
- la modification de la destination ou de l'utilisation d'un local ou de plusieurs locaux en un logement unifamilial ;
- la création, l'aménagement et l'extension d'un balcon ou d'une terrasse ;
- considérant que l'immeuble est affecté entièrement en maison unifamiliale ;
- vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire concernant les permis d'urbanisme délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du code Bruxellois de l'Aménagement du territoire ;
- que, dès lors, le Collège des Bourgmestres et Echevins peut fixer le délai endéans les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doit être achevés ;
- qu'en l'espèce, la demande vise le remplacement des châssis existants par des châssis respectant les caractéristiques d'origine de la maison ;
- que ces travaux devront être exécutés dans les 3 ans à compter de la notification du présent permis ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications apportées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué; (1)

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

1. les mesures de sécurité prescrites par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale seront de stricte application ;
2. les prescriptions du Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines seront de stricte application ;
3. les travaux d'aménagement nécessaire à la cessation de l'infraction (remplacement des châssis existants par des châssis respectant les caractéristiques d'origine de la maison) devront être exécutés dans les 3 ans à compter de la notification du présent permis;
4. sans préjudice du respect des conditions du présent permis, le plan numéroté « PU 3/3 b », du 07/03/2023, reçu le 17/03/2023, et cacheté « autorisé » par la Commune devra être respecté.

3° (3)

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire). Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du .

Art. 4. 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.

Art. 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 02/05/2023

Par le Collège,

La Secrétaire communale,
(s.) Patricia van der LIJN.

Le Bourgmestre,
Par délégation:
L'Echevin de l'Urbanisme,
du Patrimoine, de la Mobilité, du
Bien-être des animaux et de la
Qualité de la Vie,
(s.) Yves ROUYET.

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 05. 05. 2023

Par le Collège,

La Secrétaire communale,
f.n.



Patricia van der LIJN.

Le Bourgmestre,
Par délégation:
L'Echevin de l'Urbanisme,
du Patrimoine, de la Mobilité, du
Bien-être des animaux et de la
Qualité de la Vie,



Yves ROUYET.

-
- (1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s)
(2) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le collège des bourgmestre et échevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.
(3) Ajouter, s'il y a lieu, les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux d'urbanisme.