

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/12/2020 - REEXAMEN****DEMANDEUR :**

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>LIEU :</b>      | Avenue Ernest Cambier 87   |
| <b>OBJET :</b>     | dans un immeuble à usage mixte composé d'un équipement médical de kinésithérapie au rez-de-chaussée et d'un logement dans le reste du bâtiment, mettre en conformité un emplacement de stationnement dans la zone de recul |
| <b>SITUATION :</b> | AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement   |
|                    | AUTRE(S) : -   |
| <b>ENQUETE :</b>   | du 02/11/2020 au 16/11/2020  |
| <b>REACTIONS :</b> | 0  |

**La Commission entend : -****La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que le projet vise à, dans un immeuble mixte composé d'un équipement médical de kinésithérapie au rez-de-chaussée et d'un logement dans le reste du bâtiment, mettre en conformité un emplacement de stationnement dans la zone de recul;
- 2) Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 26 novembre 2020 ;
- 3) Considérant que dans la note explicative, le demandeur souhaite que sa demande soit traitée suivant l'article 330 du CoBAT ;
- 4) Considérant toutefois que l'article 330 §3 du CoBAT (tel qu'applicable en l'espèce) implique une compétence discrétionnaire dans le chef de l'autorité administrative, de sorte qu'elle puisse (et non qu'elle doive comme le demandeur le prétend dans sa conclusion) délivrer le permis demandé ;
- 5) Considérant en effet que le paragraphe 1er indique que les actes et travaux soumis à permis (...) doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme, mais il n'y est pas indiqué que l'autorité administrative est obligée de le délivrer ; idem pour le second paragraphe qui ajoute une condition de délivrance, mais toujours pas d'obligation. De plus, le vocable "peut" indique clairement que l'autorité jouit d'une compétence discrétionnaire ; Enfin, le dernier paragraphe indique un cas de refus obligatoire, mais toujours pas d'obligation de délivrance dans le chef de la Commune ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 26 juin 1984 tendant à supprimer le garage et aménager une salle de kinésithérapie ;
- 7) Considérant que ce permis n'autorise pas pour autant l'utilisation et l'exploitation de la zone de recul à des fins de stationnement ;
- 8) Vu l'alinéa 2 de l'article 330 libellé comme suit : « Ce permis ne peut être délivré que si les actes et travaux visés à l'alinéa 1er sont conformes à l'affectation planologique ou à un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été exécutés, et que l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le 1er juillet 1992. »
- 9) Considérant la réglementation en vigueur concernant l'affectation planologique de la zone de recul lors de la délivrance de ce permis, c'est-à-dire le Règlement Général sur les Bâtisses de la commune de Schaerbeek et en particulier son titre III et ses articles 25 et 28 ;
- 10) Considérant l'article 25 libellé comme suit :
  - « Art. 25.- Plantations: La zone de recul doit être aménagée en jardinet, suivant un plan à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestre et Echevins; le tiers (1/3) au moins de la surface de la zone de recul doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps; les plantations à hautes tiges y sont interdites ;
  - Cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinet à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation ;
  - Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique » ;
- 11) Considérant donc que l'affectation planologique de la zone de recul lors de la délivrance du permis du 1984 n'autorise aucunement l'utilisation de la zone de recul en espace de stationnement ;

- 12) Vu le permis du 6 novembre 2018 tendant à : dans une maison unifamiliale, régulariser le remplacement de la porte d'entrée et l'aménagement d'une terrasse sur l'entièreté du toit plat au 3ème étage;
- 13) Considérant que ce permis est conditionné par 2 conditions:
  - *aménager la zone de recul en jardinet en pleine terre et planté (nouvelle clôture comprise) conformément aux RRU et RCU;*
  - *commencer les travaux au plus tard dans les 3 mois et les terminer au maximum 6 mois après la date de délivrance du permis d'urbanisme;*
- 14) Considérant que la demande actuelle porte sur un des mêmes objets étudié dans le permis précédent, c'est-à-dire l'aménagement et l'utilisation de la zone de recul en espace de stationnement, qu'elle déroge aux articles 11 titre I du RRU et 38 titre I du RCU, que les dérogations ne sont pas justifiées dès lors qu'il n'y a plus de garage dans l'immeuble;
- 15) Considérant que l'affectation planologique de la zone de recul n'a aucunement changé dans le RRU applicable présentement et reprise en son article 11 ;
- 16) Considérant donc qu'aucun élément nouveau ne rentre en ligne de compte qui puisse permettre à la question d'être réexaminée et d'accorder les dérogations, ni l'invocation de l'article 330 de la version du CoBAT applicable lors du dépôt de la demande, que de plus le caractère discrétionnaire dans le chef de l'autorité administrative permet de refuser la demande ;
- 17) Considérant donc qu'il y a lieu d'aménager la zone de recul en jardinet en pleine terre et planté et d'y rétablir une clôture à l'alignement conformément aux RRU et RCU;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*