



Références NOVA : PU/616649
Nos références : 49819-VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Brogniez, 41**

et tendant à **transformer un bâtiment arrière en appartements**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **27/05/2019**;

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 26/08/2019 au 09/09/2019** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **12/09/2019**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable conditionnel unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable conditionnel.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable conditionnel, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme.» (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

Le permis sollicité est refusé :

1^o pour le motif indiqué dans l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2^o pour les motifs suivants :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue Brogniez au n° 41, et concerne deux immeubles dont un immeuble à front de rue R+06+TP, et un arrière-bâtiment R+02+TP, implantés sur une parcelle cadastrée Section B – n° 191 a 15 ;**
 - **Vu que la demande vise à transformer le bâtiment arrière en appartements ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2019 au 09/09/2019, 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 ;**
 - **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° 41947 (PU 35935) – construire un immeuble de bureaux et atelier –28/09/1964 ;**
 - **n° 50047 (PU 47495) – transformer le 5^{ème} étage d'un immeuble de bureau en appartement – 26/03/2012 ;**
 - **n° 50038 (PU 47727) – transformer le 2^{ème} étage d'un immeuble de bureau/logement en un appartement 3 chambres et un studio – 17/10/2012 ;**
 - **n° 50041 (PU 48089) – changer l'affectation d'un bureau en un appartement (6^{ème} étage) – 24/12/2013 ;**
 - **PU 50318 – modifier l'affectation du 1^{er} étage (transformation des bureaux en 2 appartements) – 24/04/2018 ;**
- la situation existante correspond à la situation de droit ;**
- **Considérant que la demande en situation de droit se compose de :**
 - **-01 sur toute la profondeur de la parcelle**
20 emplacements couverts de parcage
 - **+00 à rue : accès piéton et carrossable (2) bureau/exposition**
zone de cour : logement concierge avec jardinet, zone de déchargement couverte
arrière-bâtiment : dépôt ou atelier (utilisation récente : grossiste textile),
cour en fond de parcelle
 - **+01 à rue : 2 logements**
zone de cour : toit plat
arrière-bâtiment : dépôt ou atelier (utilisation récente : grossiste textile)

- **+02** à rue : 2 logements
arrière-bâtiment : dépôt ou atelier (pas d'utilisation récente)
- **+03** à rue : bureau
arrière-bâtiment : dépôt ou atelier (pas d'utilisation récente)
- **+04** à rue : bureau
arrière-bâtiment : toit plat
- **+05** à rue : logement
- **+06** à rue : logement
- **Considérant que la demande ne concerne que l'arrière-bâtiment ; que les aménagements du bâtiment à rue ne sont donnés qu'à titre indicatif ; que le projet envisage de créer 5 entités de logement de type loft (de +/- 100 à 110m²); que le bâtiment est évidé sur 3 niveaux ; que les interventions majeures suivantes sont envisagées :**
 - **-01** sur toute la profondeur de la parcelle
19 emplacements couverts de parcage (-1 emplacement)
construction d'un escalier accédant au patio du +00
 - **+00** accès piéton et carrossable par une entrée commune non distincte
création de 4 emplacements couverts en zone de cour
passage piéton à l'air libre vers le patio central évidé
création d'une circulation verticale (escalier droit) avec coursives extérieures aux étages
création d'une entité de logement (loft de 107m²) avec jouissance de la cour arrière
 - **+01** création de 2 entités de logement de part et d'autre du patio central
terrasse (de 26m²) du loft 1 surplombant le patio
terrasse (de 34,50m²) du loft 2 sur le toit plat du rdc
 - **+02** création de 2 entités de logement de part et d'autre du patio central (lofts 3 & 4)
 - **+03** création d'une terrasse de toit (de 51m²) pour le loft 3 nécessitant construction d'un édicule pour y avoir accès
création d'une terrasse de toit (de 69m²) pour le loft 4 utilisant l'édicule existant en toiture
- **Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination des toits plats occasionne des nuisances en intérieur d'îlot ;**
- **Considérant que les terrasses de toit aux +01 et +03 sont de dimensions plus que considérables pour une utilisation résidentielle, ce qui augmente l'ampleur des impacts en intérieurs d'îlots ;**
- **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les nouvelles constructions dépassent les gabarits des parcelles voisines ; qu'elles occasionnent des rehausses de mitoyens et la construction d'un édicule en toiture ;**
- **Considérant que les terrasses sur le toit surplombent les parcelles voisines ; que cette localisation ne préserve pas l'intimité des parcelles voisines et impacte le voisinage ;**
- **Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :**
 - Pas de création d'espaces communs dont des espaces de rangements (caves) ;
 - Quid des emplacements à vélos sur plan ?
 - Quid de la distinction entre les accès piétons et carrossable, entre circulation et zone jardin du logement concierge ? Quel matériau au sol ?
 - Quid des portes à rue, des emplacements du système de parlophonie, des boîtes aux lettres, ...
 - Quid des installations de chauffage et des évacuations de fumée ?
 - Aménagement inadapté du loft 0 : éclairage naturel peu qualitatif compte tenu de la terrasse en surplomb de l'étage et des hauteurs des 3 murs mitoyens, présence de

- bouches de ventilation du parking dans la zone jardin, pas de représentation de laménagement ;
- Dimensions excessives des terrasses dont certaines sans lien direct avec les pièces de vie ;
- Non-respect du code civil ;
- Représentation des distributions du bâtiment à rue incorrecte – supprimer les informations relatives aux différentes unités ;
- Considérant que le projet crée 5 entités de logement ; qu'il convient de privilégier le maintien d'une mixité de fonctions eu égard à la zone du PRAS dans laquelle l'immeuble se situe ;
- 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 au +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;
- Considérant qu'il y a lieu d'unifier les menuiseries extérieures entre-elles ;
- 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 au rapport T.1980.0216/12/APM/vh du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale en date du 13/02/2017 ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet moyennant modifications s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Maintenir une activité productive au rdc, en lieu et place du loft 0, et prévoir ses emplacements éventuels de parking que dans le bâtiment central ;
- Limiter l'accès motorisé pour l'activité productive au bâtiment central ;
- Depuis la rue, créer un accès piéton indépendant de l'accès motorisé, en empiétant sur la superficie du commerce et en modifiant la façade avant en conséquence (porte à rue) ;
- Créer un local vélos ;
- Ne pas autoriser de terrasses au +03 ;
- Ne pas construire d'édicule en toiture et démolir l'existant ;
- Sur une partie du toit du +03, permettre l'aménagement d'un potager partagé, accessible depuis la circulation verticale centrale du patio ;
- Proposer une végétalisation des toits plats non utilisés ;
- Limiter les éventuelles terrasses du patio central à une profondeur de 2m50, quitte à inverser le plan pour que le séjour soit disposé côté terrasse ;
- Affiner la représentation des façades ;
- Compléter le reportage photographique (intérieur et extérieur) ;
- Renseigner la localisation des chaudières et leur évacuation ;
- Observer un recul d'1,90m de part et d'autre des limites mitoyennes au niveau de la terrasse du +01 ;
- Mettre en conformité le nombre d'emplacements de parking du -01 (PE de 2006, seuls 18 emplacements sont autorisés) + adapter l'annexe 01 ;
- Supprimer en situation projetée les indications concernant les étages de l'immeuble à rue.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1 – articles 4 & 6 sont acceptées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. »

- **Considérant que le demandeur n'a pas introduit de projet modifié malgré la demande du 19/09/2019 et les rappels du 22/09/2020 et du 12/02/2021 ;**
- **Considérant que le demandeur a envoyé un courriel en date du 13/01/2022 afin d'informer la commune qu'il ne poursuivait pas le dossier.**

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 01/02/2022

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.