



Références NOVA : PU/641868
Nos références : 50164-VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue des Deux Gares, 6***

et tendant à ***mettre en conformité les travaux de construction de l'arrière du bâtiment droit, augmenter le nombre de logements et aménager un hammam/sauna au niveau sous-sol du bâtiment gauche***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **18/03/2019**;

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 27/04/2019 au 11/05/2019** et qu'aucune réclamation n'a été introduite ; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **23/05/2019**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

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

« Lorsque 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 une 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}

est refusé :

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

2° pour les motifs suivants :

avis défavorable :

1. Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «

- **Vu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol ;**
 - **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 4 ;**
 - **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 générale ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue des Deux Gares au n° 6, comprenant deux immeubles mitoyens R+02+TP & R+01+TP, implantés sur une parcelle cadastrée Section C – n° 330 w 2 ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité les travaux de construction de l'arrière du bâtiment droit, augmenter le nombre de logements et aménager un hammam/sauna au niveau sous-sol du bâtiment gauche ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/04/2019 au 11/05/2019, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur de la construction;**
 - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur de toiture;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 31283 (PU 23186) – construire usine et bureaux (Usines à Cuivre et à Zinc de Liège) – 27/05/1941 ;**
 - **n° 32385 (PU 24328) – transformation – 17/12/1946 ;**
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'un étage en retrait (bâtiment de droite), pour les changements d'affectation, pour les modifications d'aspect de la façade à rue ;**
- **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel utilisé comme entrepôt et ne comportant pas de logement ;**

- Considérant que la demande ne renseigne pas l'arrière-bâtiment qui fait partie de la même entité commerciale – grand commerce spécialisé de 2.200m² (show-room de meubles d'intérieur) occupant également le rez-de-chaussée (vitrines, hall d'entrée central) des 2 immeubles faisant l'objet de la demande ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose au :
 - -01 bât. G : chaufferie, cave à charbon, vestiaire
bât. D : espaces non définis
 - +00 bât. G : bureau
bât. D : cuisine, vestiaire, garage
 - +01 bât. G : duplex +01/+02 de 3 chambres
bât. D : 4 pièces non définies
 - +02 bât. G : étage en retrait du duplex (2 chambres), toit plat
- Considérant que la demande en situation projetée agrandit le sous-sol du bâtiment droit et le relie à celui du bâtiment gauche, modifie l'espace commercial (suppression du garage, aménagement de vitrines à rue), crée 2 entrées – l'une pour un espace wellness et les logements du bâtiment de gauche, l'autre pour un accès aux logements du bâtiment de droite, augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 9 ; que la répartition spatiale est la suivante :
 - -01 bât. G : commerce wellness (sauna, bain vapeur, piscine), vestiaire, sanitaires (6 douches et 1 wc)
bât. D : couloir reliant les 2 sous-sol, local compteurs, caves logement (9), cave commerce avec sanitaires
 - +00 bât. G : vitrine commerciale, entrée wellness et logements aux étages au centre : hall d'entrée magasin et accès à l'arrière-bâtiment
bât. D : vitrine commerciale, hall d'entrée logements avec rangement vélos/poussettes, local poubelles
 - +01 bât. G : studio à rue, appartement 1 chambre
bât. D : appartement 1 chambre à rue, 3 studios
 - +02 bât. G : appartement 1 chambre avec terrasse de toit
bât. D : 2 studios aménagés dans nouvel étage
- Considérant que l'arrière-bâtiment n'est pas repris sur plan ;
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
- Considérant que cette parcelle est bâtie sur son entièreté ; que l'augmentation volumétrique ne concerne que le bâtiment droit à front de rue ; que la construction est en recul par rapport à l'alignement et peu visible depuis l'espace public ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur de la construction*, en ce que l'extension au +02 du bâtiment de droite dépasse les constructions voisines ;
- Considérant que cette dérogation est ponctuelle et ne cause pas de préjudice aux constructions voisines;
- 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 mixité de types de logement (6 studios sur le total des 9 entités) – création de 8 entités de logement sans qu'aucune ne soit un grand logement ;
 - logements mono-orientés et peu éclairés (façade arrière) ;
 - façade arrière proche de celle de l'arrière-bâtiment R+01+TV (distances l'une de l'autre de 2,65m) ;
 - espace étriqué des studios (dont 2 de 22 et 27m²) ;
 - +02 du bâtiment de droite, échappée insuffisante de l'escalier et dimensions inadaptées du palier ;

- hall d'entrée non distinct desservant wellness et accès logements ;
 - espace de rangement vélos/poussettes prévu dans le hall d'entrée ;
 - bâtiment gauche, pas d'accès direct via l'intérieur aux caves et local compteur ;
 - aménagement de terrasse de toit sans barrière de protection ;
- Considérant que le projet densifie considérablement l'occupation des immeubles ; qu'il augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 9 ; que le nombre de logements de petite taille atteste d'une densité trop importante au regard de la typologie de l'immeuble et de la configuration des lieux ;
 - Considérant qu'il y a lieu de réduire le nombre d'entités de logement et d'améliorer leur habitabilité ;
 - Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a toutefois lieu de proposer un local vélos distinct du hall d'entrée ;
 - Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc à l'exception de celles du rez-de-chaussée qui sont de teinte noire ; que les baies et les divisions d'origine ne sont pas respectées ; que tant les baies (au +00) que les divisions de châssis sont hétéroclites et ne s'harmonisent pas entre-elles ; que le modèle de porte d'entrée des logements est inadapté ; qu'il y a lieu de faire une proposition qui unifie la composition d'ensemble ;
 - Considérant que les dimensions et les emplacements des enseignes doivent être conformes aux prescriptions du Titre VI du RRU ; qu'il y a lieu d'adapter la façade en conséquence ;
 - Considérant que la demande doit se conformer strictement au rapport T.2002.0206/5/CAP/vh du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale du 16/11/2017 ;
 - 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. »

2. Considérant que le demandeur n'a pas introduit de plans modificatifs pertinents ; qu'il y a donc 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 27/10/2020

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin des Permis d'urbanisme, d'environnement et
des Taxes-Contrôles,

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 19/11/2020

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin des Permis d'urbanisme, d'environnement et
des Taxes-Contrôles,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

Recours au Collège d'urbanisme

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.