



Références NOVA : PU/663093  
Nos références : 50427-VD/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Chaussée de Ninove, 321A***

et tendant à ***régulariser des travaux et le nombre de logements (PV 2017/2074)***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***20/05/2019***;

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 existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur : « Quartier des Ménestrels » - A.E. du 22/10/1964;

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 que deux demandes à être entendu ont 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 conformé 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<sup>er</sup>**

Le permis sollicité **est refusé** :

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

2° pour les motifs suivants :

**avis défavorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien est implanté dans le périmètre du PPAS « Quartier des Ménestrels » arrêté de l'exécutif du 22/10/1964 ;**
  - **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 Chaussée de Mons au n° 321 A, maison de commerce R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section B – n° 17 t 10 ;**
  - **Vu que la demande vise à régulariser des travaux et le nombre de logements ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2019 au 09/09/2019, et qu'aucune opposition 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 ;**
    - **dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse :**
    - **RPU 46369 – modifier l'utilisation d'une partie d'un bien bâti pour l'établissement d'un commerce de type HORECA – refus de permis du 30/12/2008 ;**
    - **RPUG 47178 – régulariser l'extension de l'habitation – refus de permis du 08/03/2011 par le Gouvernement ;**
    - **RPU 49132 – régulariser le changement d'affectation d'une maison de commerce en lieu de culte ; mettre en conformité l'extension arrière du bâtiment ; mettre en conformité une lucarne en façade arrière – refus de permis du 13/12/2016 ;**
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination du commerce, pour le nombre d'entités de logement, pour la profondeur des extensions arrières aux +00 & +01, pour l'aménagement d'une terrasse de toit, pour la lucarne du versant arrière ;
- **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière et comporte un logement ;**

- 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 ;
- Vu la succession de procès-verbaux d'infraction dressés à cette adresse :
  - I 2004/286 – PV en date du 29/01/2004 – transformation du rdc commercial en logement ;
  - I 2010/538 – PV en date du 29/04/2010 – transformation de la façade arrière ;
  - I 2015/1054 – PV en date du 09/04/2015 – changement d'affectation d'une maison de commerce avec un logement à l'étage en lieu de culte ;
  - I 2017/2074 – PV en date du 11/07/2017 – logements illégaux ;
  - I 2019/2849 – mise en demeure en date du 28/06/2019 – remise des lieux en leur pristin état non effectuée ;
- Considérant que la demande envisage de mettre en conformité les augmentations volumétriques, d'augmenter le nombre d'entités de logement de 1 à 2 ; que l'aménagement suivant est projeté :
  - -01 caves privatives (2), cave commerce, local poubelles, rangement
  - +00 rdc commercial sur l'entièreté de la parcelle  
sas d'entrée, commerce (76,8m<sup>2</sup>), bureau, sanitaire, rangement
  - +01 appartement de type studio (+/- 47m<sup>2</sup>)  
construction d'une extension de 3,50m de profondeur
  - +02 combles mansardés – appartement de type studio (+/- 33m<sup>2</sup>)  
construction d'une lucarne
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté au +00, le bâti au +01 étant augmenté sur une profondeur de 3,50m ;
- Considérant que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot et le voisinage sont impactés par ces profondeurs de bâti excessives, par la suppression d'espaces extérieurs végétalisés et perméables, par l'utilisation de la plate-forme de toit ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse au rez-de-chaussée la profondeur des 3/4 – la parcelle étant construite sur sa totalité ; la profondeur de l'extension au +01 dépasse de plus de 3,00m la construction la moins profonde ;
- Considérant que l'espace commercial de 109m<sup>2</sup> s'étale sur une profondeur de plus de 25,00m ; que sa largeur maximale est de 4,70m ; qu'en fond de parcelle un espace bureau est prévu ;
- Considérant que la profondeur excessive de la construction eu égard à la largeur de la parcelle ne se motive pas ; que la construction au +00 de la parcelle de gauche est dépassée de 5,96m ; que la profondeur des 3/4 est dépassée de 6,25m ; qu'il y a lieu de limiter la profondeur maximale à celle renseignée pour la construction de la parcelle au n° 323 ;
- Considérant que la profondeur initiale au +01 est augmentée de 3,50m, portant le débord de la façade arrière du n° 323 à 4,82m ; que cette extension importante à l'étage ne se motive pas – au regard des entités de logement créées qui ne participent aucunement à l'amélioration de l'habitabilité de l'immeuble ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension au +00 dépasse le profil des 2 voisins ; qu'au +01 le profil le plus bas est dépassé sur une profondeur de 8,80m, en tenant compte de la profondeur de 5,30m du muret mitoyen gauche ;
- Considérant que ces rehausses de mitoyen ne se motivent pas – vu la typologie et le gabarit de la maison, ainsi que les préjudices causés au voisinage ;
- Considérant que la lucarne arrière est conforme aux prescriptions du RRU ;
- Considérant que le projet crée une entité de logement supplémentaire ;
- Considérant que la demande déroge aux *normes d'habitabilité du RRU*, notamment aux articles suivants du *Titre II* :

- **Article 3** superficies insuffisantes pour créer un logement 1 chambre
- **Article 4** hauteur sous plafond non atteinte pour l'extension au +01
- **Article 10** éclairage insuffisant de la salle à manger du +01
- **Considérant que ces dérogations ont pour conséquence de créer des logements avec des défauts manifestes d'habitabilité ; que les logements sont de petites dimensions et attestent d'une densité trop importante ; que la maison n'a pas la capacité d'accueillir un logement supplémentaire ;**
- **Considérant que la division de cette maison doit également répondre aux conditions du Collège relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires – recommandations approuvées par le Collège des Bourgmestres et Échevins en séance du 17/07/2018 ; qu'entre autres, parmi les conditions requises, il y a que :**
  - une mixité de type de logements soit proposée ;
  - les entités de moins de 60m<sup>2</sup> ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie totale de l'immeuble ;
- **Considérant que 2 logements ne sont pas envisageables ;**
- **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 baie de l'extension du +01 n'observe pas un retrait de 0,60m par rapport à la limite mitoyenne gauche ; que la plate-forme (carrelée) telle que représentée est rendue accessible et que celle-ci ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;**
- **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36, enseignes placées sur façade*, en ce que l'enseigne parallèle n'est pas inscrite dans le prolongement des baies du commerce ; qu'il y a lieu de la centrer sur la façade et de la limiter à la largeur de la baie du +01 ;**
- **Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la façade a une valeur patrimoniale certaine ;**
- **Considérant que toutes les menuiseries extérieures y compris la vitrine commerciale ont été remplacées par des châssis standardisés en PVC teinte marron ; que cette normalisation rompt avec l'expression architecturale art déco de la façade ; que la qualité et l'esthétique des menuiseries d'art d'origine sont irrémédiablement perdues ;**
- **Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures, ~~endéans les xx ans~~ à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, respectera les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade en situation projetée ;**
- **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.2007.1142/4/CAP/vh du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale en date du 7/06/2018 ;**
- **Considérant, de ce qui précède, que le projet moyennant le respect de toutes les conditions prescrites 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 un seul logement aux étages ;
- démolir et limiter la profondeur au +00 à la profondeur de la construction du n° 323 ;
- ouvrir le commerce de bien vers le jardin créé en fond de parcelle ;
- démolir toutes les annexes construites sur la plate-forme du +01 ainsi que toutes les rehausses de murs mitoyens (y compris les murets) ;

- proposer aucun aménagement de la plateforme autre qu'en toiture plate inaccessible (sans terrasse) ;
- supprimer le carrelage du toit plat afin de le végétaliser ;
- adapter le sous-sol en n'aménageant qu'une seule grande cave (pour le logement) ;
- réétudier les divisions et aspect des menuiseries extérieures en façade à rue en s'inspirant des plans d'archive (rétablir les impostes) ;
- à l'alignement, au niveau du rez-de-chaussée, supprimer l'auvent et ses potences ;
- limiter toute enseigne (associée à l'activité commerciale) à la largeur de la baie du +01 – dispositif placé dans l'axe de la baie et d'une hauteur maximale de 0,75m.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée.

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. »

- Vu le courrier de rappel du 17/02/2021 invitant à compléter la demande avec des documents modificatifs répondant aux conditions prescrites ; qu'à ce jour, la demande est toujours incomplète et qu'aucune suite n'a été donnée dans le délais imparti ;
- Vu les procès verbaux successifs, la situation infractionnelle perdure depuis de nombreuses années et l'article 192 du CoBAT est toujours d'application – la remise des lieux en leur pristin état doit être effectuée dans les 6 mois à partir de la notification du refus du permis d'urbanisme.

### 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 04/05/2021

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.