



Références NOVA : 01/PU/1714686
Nos références : PU 51124 – VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Wayez, 84**

et tendant à **mettre en conformité la division d'un immeuble, aménager une terrasse sur le toit plat du rez-de-chaussée, ajouter un balcon en façade arrière pour le 2ème étage;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **03/02/2020;**

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 02/06/2020 au 16/06/2020** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **25/06/2020;**

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° 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 mixte et en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 (en 1899) ;**
 - **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 Wayez au n° 84, immeuble mitoyen R+03+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Section A – n° 570 d 15 ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité la division d'un immeuble, aménager une terrasse sur le toit plat du rez-de-chaussée, ajouter un balcon en façade arrière pour le 2^{ème} étage ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2020 au 16/06/2020, 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 ;**
 - **application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **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° 07835 (PU 08327) – construire une maison – permis octroyé le 15/09/1899 ;**
 - **n° 07912 (PU 08404) – construction d'un four – permis octroyé le 02/10/1899 ;**
 - **n° 41964 (PU 35955) – transformation – permis octroyé le 28/09/1965 ;**
 - **n° 45661 (PU 38687) – verbouwingswerken winkelruimte – permis octroyé le 07/01/1983 ;**
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'agrandissement et la rehausse d'un niveau de l'extension existante au +01 (travaux réalisés entre 2004 et 2009), pour le changement de destination des étages en logement, pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue, pour la modification de la vitrine commerciale ;**

- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/4803), des travaux de transformation ont été effectués de manière illicite – transformation de la façade afin de permettre un accès particulier aux étages et de changer leur affectation en logement ;
- Vu les renseignements cadastraux (péréquations de 2000 et 2004), le bien est répertorié en tant qu'immeuble divisé en 6 entités privées dont un espace commercial au rez-de-chaussée ;
- Vu l'historique des compteurs Sibelga, maximum 4 compteurs de gaz sont en place depuis les années 1999-2005 ;
- Considérant que la demande, en situation existante de droit, se compose d'un espace commercial réparti aux +00 et +01, sur quasi toute la profondeur de la parcelle (jardin de 35,5m² en fond de parcelle) ; que l'immeuble ne comprenant pas d'autre accès distinct, l'occupation des étages +02/+03 n'est pas définie ;
- Considérant que l'objet de la demande ne concerne pas le rez-de-chaussée commercial ; que, toutefois, l'aménagement du rez-de-chaussée ne permet pas l'accès aux communs du sous-sol (local compteurs, caves, local poubelles, local vélos/poussettes, ...) ;
- Considérant que la demande, en situation projetée, envisage de mettre en conformité les constructions arrières, d'aménager 3 logements, de créer une terrasse de toit et un balcon ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - +00 entrée distincte à rue permettant d'accéder aux étages
 - +01 logement de 3 chambres avec extension arrière en duplex séjour, cuisine, chambres dont 1 à l'étage de l'extension, sdb, terrasse sur plate-forme de toit
 - +02 logement de 2 chambres hall, séjour, cuisine, sdb avec wc, chambres avec balcon
 - +03 logement de 2 chambres aménagé en duplex hall, cuisine ouverte sur séjour, chambres dont 1 en place du grenier
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la construction latérale droite étant élargie et rehaussée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée malgré le changement de destination ;
- Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension dépasse les gabarits des 2 constructions voisines ;
- Considérant que l'extension existante a été modifiée entre 2004 et 2009 ; que sa façade latérale a été reculée de 0,80m sur la gauche et rehaussée de 2,05m ; que la hauteur du faîte de la toiture initiale à 2 versants a été rehaussée de 0,80m et transformée en toiture plate ; que la hauteur du mitoyen droit atteint 8,45m (soit + 1,35m) ;
- Considérant que cette augmentation volumétrique, qui concerne toute la profondeur de l'extension, dépasse la profondeur de la construction voisine la moins profonde de 8,75m (parcelle droite au n° 86) ; que cette adaptation, telle que projetée, ne se motive pas en ce qu'elle ne permet pas de garantir une habitabilité satisfaisante ;
- Considérant qu'une extension d'une profondeur de 4,00m est construite sur le mitoyen gauche ; que celle-ci s'aligne sur la construction mitoyenne du n°82 et n'a pas nécessité de rehausse de mitoyen ;
- Considérant que la saillie du balcon du +02 est en-deçà de la profondeur de la construction de droite (la moins profonde) ; que la terrasse de toit au +01 ne nécessite aucune rehausse de mitoyen ;

- Considérant que ces augmentations du bâti permettent de disposer d'une pièce supplémentaire au +01 de 11,3m² et d'une autre en duplex de 14,70m² (3,41m x 6,85m) ; que l'habitabilité de ces locaux n'est pas conforme ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce qu'aucun local de rangement (cave ou autre) n'est mis à disposition des logements ; que les 2 chambres du +02 n'atteignent pas le minimum requis de 9m² et 14m² ; qu'il convient d'y remédier ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte dans les 3 chambres des extensions du +01 (2,15m, 2,20m et 2,25m) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le sanitaire avec wc du logement du +03 donne directement dans la pièce de vie ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que pour le logement du +01, les chambres sont concernées ; pour le logement du +02, les chambres et le séjour ; pour le logement du +03, le séjour ; que, si les dimensions des baies en façade à rue ne peuvent être adaptées, il convient toutefois d'adapter les autres baies qui ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que l'accès aux compteurs n'est ni aisé ni permanent en ce qu'il n'est possible que depuis le commerce et via une trappe ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - absence des espaces communs dont les caves, les locaux poubelles, vélos/poussettes et entretien ;
 - locaux sanitaires sommaires et non équipés, et qui devraient être agrandis ;
 - coupole de toit au niveau de la sdb du +01 supprimée ;
 - configuration des halls inadaptée – angle d'ouverture de porte gêné (+02), surface utile inexploitée ;
 - configuration du balcon du +02 et respect du code civil ;
 - de manière générale, faible apport d'éclairage naturel des pièces habitables ;
- Considérant que le projet envisage 3 unités de logement avec des augmentations volumétriques importantes ; que celles-ci ne permettent pas de garantir une habitabilité satisfaisante ;
- Considérant que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et en réduisant la rehausse de l'extension latérale droite ;
- Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
 - l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement est limité ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée ; que vu la division de l'immeuble, actuellement, aucun aménagement au sous-sol ou au rez-de-chaussée n'est possible ;

- 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 du +02 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; qu'il convient d'y remédier ;
- Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant qu'une porte à rue pour les étages a été créée ; que les menuiseries extérieures en situation existante de fait sont en PVC blanc ; que les divisions de droit (au +01) et le cintrage (aux +02 et +03) ne sont pas respectés ;
- Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures, endéans les 5 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 aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1982.2747/3/APM/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/06/2019 ;
- 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 :

- Démolir le niveau supérieur de l'extension latérale, garantir une hauteur libre suffisante pour le niveau inférieur (= 2,50m), abaisser la hauteur du mitoyen droit au maximum ;
- De manière générale, optimiser la répartition spatiale de manière à améliorer l'habitabilité des logements – hall d'entrée agrandi (en incluant une zone des paliers d'étages), appartement au +02 limité à 1 chambre, sanitaires satisfaisants, apports supplémentaires d'éclairage naturel, espaces de rangement inclus dans les logements ;
- Proposer des châssis et portes en bois, moulurés avec cintrage et invisibles, avec une imposte inférieure pleine pour les châssis du +01 ;
- Rendre conforme le balcon du +02 au code civil.

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 I – articles 4 & 6 et Titre II – articles 3, 4, & 10, 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).

A défaut, l'autorité statue en l'état. »

- Vu le rappel du 22/02/2021 envoyé au demandeur afin qu'il complète son dossier suite à l'avis de la commission de concertation ;
- Considérant que le demandeur n'a pas introduit de projet modificatif malgré le délai écoulé ;
- Considérant qu'il y a lieu de clôturer la procédure et de délivrer le 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.