



Références NOVA : PU/641059
Nos références : 50147-PEB-VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Rue de Douvres, 29**

et tendant à **rénover une maison de rapport et changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **03/05/2019** ;

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, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur : « Pont de Cureghem » A.E : 28/10/2004 (abrogé par A.G. le 12/09/2019) ;

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 23/06/2019 au 07/07/2019** et qu'aucune réclamation n'a été introduite ; que le collège en a délibéré ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **11/07/2019** ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

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

« Lorsque 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 un 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 e 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 :

- **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 dans le périmètre du PPAS « Pont de Cureghem » arrêté de l'exécutif du 28/10/2004 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue de Douvres au n° 29, maison de rapport R+02+TV, implantée sur une parcelle de 74 m² cadastrée Section A – n° 570 z 11 ;**
 - **Vu que la demande vise à rénover une maison de rapport et changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/06/2019 au 7/07/2019, 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 l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;**
 - **Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N° 12694 (PU 03341) – construire une annexe et un wc – octroyé en 1910 ;**
 - **N° 27313 (PU 19150) – construire une annexe – octroyé en 1935 ;**
 - **N° 31620 (PU 24776) – devanture magasin – octroyé en 1943 ;**
 - **N° 43986 (PU 36483) – transformation de la façade au rez – octroyé en 1971 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'annexe au rez-de-chaussée et la fermeture d'une partie de la zone cour et jardin, pour l'aménagement d'une entité de logement sous combles ;**
 - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 2 logements et une superficie utile de 152m² ;**
 - **Considérant que la demande en situation de droit se divise comme telle :**
 - **-01 caves (3), local compteurs**
 - **+00 commerce**
 - **+01 logement**
 - **+02 logement**
 - **Combles grenier**

- Considérant que la demande en situation projetée envisage d'aménager le +00 en logement duplex avec le -01, de mettre en conformité le logement des combles ; que 3 studios et 1 appartement de 1 chambre sont projetés avec l'aménagement suivant :
 - -01 4 caves privatives en lieu et place de 2, local compteurs
 - -01/+00 appartement 1 chambre en duplex de 81m² (13m² + 68m²)
niveau -01 : salle de jeux/salon TV, escalier interne au logement longeant la façade à rue
niveau +00 : cuisine/sàm, salon, chambre, dressing, sdd avec wc
 - +01 studio de 30m² – chaudière à l'entresol
 - +02 studio de 30m² – chaudière à l'entresol
 - Combles studio de 26,30m² – mezzanine non habitable (+7,52m²)
- Considérant que le bien est en zone mixte au PRAS, il convient de maintenir la mixité de fonction d'autant plus que la rue est en liseré de noyau commercial et fait partie d'un quartier commercial animé
- Considérant que l'*article 155 §2 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a dérogation à un PPAS ; que les prescriptions urbanistiques limitent la construction d'annexe pour la zone à un taux maximal d'emprise de 66% ;
- Considérant que, par rapport à la situation de droit, la limite de la profondeur de la parcelle a été diminuée de 2,45m (de 17,16m à 14,71m) ; que la profondeur du bâti est limitée par le PPAS à 12,00m ; que le fond de la parcelle a également été construit ;
- Considérant que la cour est légèrement en deçà de la superficie de parcelle ne pouvant être bâtie ; que cette densité de bâti se fait au détriment d'un espace extérieur quantitatif et qualitatif et porte atteinte à l'habitabilité de l'immeuble ;
- 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 la profondeur des $\frac{3}{4}$ (14,85m au lieu de 11,00m) ;
- Considérant qu'excepté une superficie de cour de 6,37m², l'entièreté de la parcelle est bâtie ; que cette disposition n'est pas adaptée à l'affectation projetée de logement ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté n'est pas qualitatif ;
- Considérant que la zone est enclavée et minéralisée ; que le recul latéral par rapport à la limite mitoyenne de droite est de 1,77m ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour les pièces du -01 ;
- Considérant qu'une hauteur de 2,28m est insuffisante pour y aménager un local habitable ; que cet espace ne peut donc servir que de zone de rangement ; qu'il convient d'y installer que des caves et des locaux communs ;
- Considérant que la hauteur minimale des locaux habitables sous combles est de 2,30m sur au moins la moitié de la superficie plancher ; que le projet ne permettant pas d'y répondre, l'aménagement d'une mezzanine ne se motive pas ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 5, mezzanine*, en ce que la configuration ne répond pas aux conditions requises ;
- 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'1/5ème de la superficie plancher (pièce habitable du -01) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local vélos/poussettes*, en ce qu'une partie des caves est englobée dans le logement duplex au détriment d'espaces communs qualitatifs ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - Commerce supprimé en liseré de noyau commercial – perte de la mixité de fonctions

- Au -01/+00 – positionnement de l’escalier le long des baies en façade, logement mono-orienté
 - Aux +01, +02 et combles – studios cloisonnés
 - Combles perdus – ne pouvant servir que de rangement, accès que via une simple trappe
 - Dimensions restreintes de toutes les unités de logement ne répondant pas à la demande de confort actuel
 - Chaudières individuelles non intégrées aux logements (sur paliers d’étage – quid des distances par rapport aux appareils desservis ?)
 - Considérant que le projet augmente le nombre d’entités de logement de 2 à 4 ; que ces dérogations sont importantes et ont pour conséquence de maintenir et de créer des logements avec des défauts manifestes d’habitabilité ;
 - Considérant que la division de cette maison de rapport doit 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 Bourgmestre et Échevins en séance du 17/07/2018 ; qu’entre autres, parmi les conditions requises, il y a que :
 - L’espace supplémentaire attribué à du logement soit affecté prioritairement à l’amélioration des logements existants
 - Une mixité de type de logements soit proposée
 - Les entités de moins de 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie totale de l’immeuble
 - Considérant que les dérogations sont nombreuses et attestent d’une densité de logements trop importante au regard de la typologie de l’immeuble et de la configuration des lieux ;
 - 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’il y a lieu pour le moins de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;
 - 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 que la porte d’entrée et la vitrine commerciale sont remplacées ; que la composition d’ensemble en est affectée ;
 - Considérant que toutes les menuiseries extérieures des étages ont été remplacées en PVC blanc ; que la modification de la baie du soupirail ne se motive pas ; que les linteaux ne s’alignent pas ; que la porte d’entrée d’origine présentait une imposte supérieure vitrée ; que le matériau des menuiseries extérieures de rez-de-chaussée gagnerait à être plus durable ;
 - Considérant que les plans sont lacunaires et imprécis ; que toutes les informations de base ne sont pas renseignées ;
 - Considérant, de ce qui précède, que la demande telle que projetée ne s’accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. »
- Considérant que le demandeur n’a jamais entré de plans modificatifs ;
 - Considérant l’art. 192 du CoBAT relatif aux permis d’urbanisme soumis à un phasage ; que le bien est en infraction depuis plusieurs années et qu’il y a lieu de remettre les lieux en pristin état dans les 12 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 08/12/2020

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 23/12/2020

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 (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.