



Références NOVA : 01/PU/1696383
Nos références : 50866-VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue de Birmingham, 222***

et tendant à ***réaménager un appartement en crèche***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **16/11/2020**;

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 28/12/2020 au 11/01/2021** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **14/01/2021**;

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 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 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 d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant et en zone de chemin de fer, 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+3 ;
- Vu que le bien se situe Rue de Birmingham au n° 222, bâtiments d'un ancien site industriel R+01+T, implantés sur une parcelle cadastrée Section B – n° 69 v 0 ;
- Vu que la demande vise à réaménager un appartement en crèche ;
- Considérant que seul le bâtiment 4 est concerné par la présente demande ; que son intitulé omet de mentionner que la demande vise également la rehausse partielle du bâtiment et l'aménagement, sur un autre lot du site, d'une zone extérieure en zone d'activités de la crèche ;
- Vu que la demande a été introduite le 10/12/2018, que le dossier a été déclaré complet le 16/11/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/12/2020 au 11/01/2021, 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 l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 50050D (PU 45256) – Changement de destination (*1.724m² d'activité productive en équipement*) et modification de volume des bâtiments 5 & 6 – permis octroyé le 13/09/2006 ;
 - n° 49999 (PU 44991) – Rehausse de la toiture avant, modification de la façade et installation cabine peinture d'un atelier, show-room de ferronnerie (*bâtiment 4*) – permis octroyé le 18/10/2005 ;la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification de destination et d'affectation du bien ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/2222), le bâtiment visé par la présente demande comprend une activité productive de type atelier (ferronnerie) ; que les plans ne sont pas à jour pour l'aménagement et l'utilisation des lieux ;
- Vu les renseignements cadastraux (péréquation de 2006), le lot 4 est répertorié en tant qu'entrepôt de 777m² de superficie utile ;

- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 ;
- Considérant qu'en situation existante de fait, sur une profondeur de 17,00m – soit 1/3 du lot 4, le bâtiment a été destiné – au +00 – à des bureaux (3), un local coiffeur et une pièce à l'utilisation indéfinie, au +01 (accès direct via l'extérieur) – à une salle d'activités, des salles à l'utilisation indéfinie (4), une cuisine, des sanitaires (sdd et wc) ; qu'au rez-de-chaussée, une circulation centrale permet un accès au reste du bâtiment (les 2/3 restants) dont l'activité n'est pas renseignée ; que selon l'intitulé de la demande un appartement serait aménagé au +01 ; que selon la note explicative, un centre de formation occuperait les lieux ;
- Considérant que la demande vise à changer partiellement l'affectation du bâtiment d'activité productive en crèche, à agrandir en le rehaussant d'un niveau, à connecter le +00 au +01, à placer un nouvel escalier et un ascenseur, à aménager un espace extérieur (derrière les lots 5 et 6) en plaine de jeux ;
- Considérant que l'aménagement suivant est projeté :
 - +00 accueil, formation coiffeur, local vélos/poussettes, bureau, sanitaires, escaliers et ascenseur, escalier de secours avec accès direct à l'extérieur
accès centre de formation (zone arrière du bâtiment non représentée)
zone d'activités extérieures (derrière lots 5 et 6) en place d'une aire de stationnement
 - +01 crèche
espaces repas/sommeil, salles de motricité et d'activités, soins et sanitaires, kitchenette
modification en façade avant - percement de 9 baies
percement de 11 baies dans le mur mitoyen avec le lot 3 (façade latérale Nord)
 - +02 nouvel étage – crèche
espaces biberonnerie/dortoir, salles d'activités et de détente, change, kitchenette, toiture plate végétalisée avec 2 coupoles
rehausse de la façade avant et percement de 9 baies
rehausse des façades latérales et percement de 10 baies dans la façade Nord
 - +03 toit plat avec 1 coupole, 1 exutoire de fumées et 1 édicule au niveau de la trémie ascenseur
- Considérant que la demande ne concerne que l'aménagement d'une partie du lot 4 ; que la fondation étend également ses activités sur 3 autres lots du site – lots 5, 6 et 7 (selon renseignements cadastraux) ; que cette demande serait la première phase de travaux ultérieurs prévus sur l'ensemble des bâtiments ; que les autres activités et occupations du site ne sont pas renseignées ;
- Considérant que le projet se définit comme un équipement d'intérêt collectif ; que l'ensemble des superficies utiles (selon renseignements cadastraux) dépasse les 1.000m² (= 2.692m²) – soit 777m² dans le bâtiment 4, 403m² dans le bâtiment 5 et 1.512m² dans les bâtiments 6 et 7 ;
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce qu'il y a un changement de destination ;
- Considérant que l'impact de ce changement n'a pu être évalué en connaissance de cause ; que la compatibilité de la nouvelle destination projetée avec la configuration du site existant n'a pu être vérifiée ; que la demande est lacunaire – les diverses occupations des différents bâtiments du site n'étant pas renseignées ; qu'il y a lieu d'élargir la demande à l'ensemble du site, d'en préciser les destinations et utilisations ;
- Considérant qu'une zone extérieure de la parcelle est aménagée en plaine de jeux ; qu'à l'inventaire régional de l'état du sol, la parcelle est répertoriée en catégorie 0+3 ; que la parcelle polluée est greffée de restrictions d'usage – notamment, le maintien d'un revêtement dur et l'interdiction de conversion de la parcelle sans nouvelle évaluation ;
- Considérant qu'en situation existante de fait, la zone projetée en aire récréative pour des enfants en bas âge est utilisée en tant que parking en plein air ; que de par le programme

- envisagé et l'aménagement projeté, il y aura nette augmentation de l'exposition aux polluants ; qu'un nouvel état des lieux du sol – RES (reconnaissance de l'état du sol) – sera sans doute exigé pour que la faisabilité du projet et les travaux soient menés en conformité avec la législation en vigueur ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - pertinence et qualité de l'aménagement projeté non validées par un organisme officiel des milieux d'accueil (santé, hygiène, ...)
 - ventilation naturelle inexistante – espaces de repos au +01
 - éclairage zénithal inopportun dans des chambres
 - espace sans dégagement visuel et contact avec l'extérieur – espaces situés en façade nord
 - absence de locaux pour le personnel
 - pas de contact direct, ni continuité ou accès aisé, avec la zone extérieure récréative
 - manquement des locaux et équipements techniques
 - inadéquation entre la fonction projetée et le cadre bâti industriel
 - aménagement extérieur lacunaire – matériau, revêtement de sol, végétation, ...
 - Considérant qu'en l'état, la pertinence de cette activité ne se motive pas ; que l'activité est implantée dans un environnement inapproprié ; qu'un projet d'ensemble est prioritaire à cette demande partielle ; que dès lors, il serait judicieux d'avoir plus d'informations sur les autres activités présentes sur le site ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'en façade avant, le volume du bâtiment R+01 sur une profondeur de 17,00m est rehaussé d'un niveau ; que les gabarits mitoyens sont dépassés ;
 - Considérant que tel que projeté, cette rehausse ne se motive pas ; qu'elle rompt avec la typologie industrielle du bâti avoisinant – R+01, toiture à versants, matériaux mis en œuvre, ...
 - Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transport en communs ; que l'offre existante de stationnement est impactée ; qu'il y a lieu de fournir une proposition adéquate de stationnement et de mobilité douce en terme de facilité d'usage et d'utilisation optimale de l'espace disponible ;
 - Considérant qu'un projet d'ensemble et une mise en conformité des différents lots de la parcelle concernée sont à privilégier avant d'envisager une modification partielle de l'affectation du site ; que ce changement n'est envisageable que s'il ne porte pas atteinte aux fonctions principales de la zone, que si les conditions locales de la ZEMU le permettent, que si le projet est dûment motivé par des raisons économiques et sociales ;
 - 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 DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

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 09/03/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme du
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 26/03/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

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.