



Références NOVA : PU/702584
Nos références : 50800-VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Rue Heyvaert, 146A**

et tendant à **étendre un appart-hôtel existant (aux étages 3, 4 et 5)**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **16/10/2019**;

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 02/12/2019 au 16/12/2019** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **19/12/2019**;

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 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 de forte mixité et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **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 restreinte ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue Heyvaert au n° 146A, immeuble mitoyen R+02+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Section B – n° 132 f 3 ;**
 - **Vu que la demande vise à étendre un appart-hôtel existant en construisant 3 niveaux supplémentaires ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/12/2019 au 16/12/2019, 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 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;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 26484 (PU 20024) – construire un bureau et un atelier – permis octroyé en 1934;**
 - **n° 26805 (PU 20195) – modification – permis octroyé en 1934;**
 - **n° 32710 (PU 24566) – transformation et exhaussement – permis octroyé en 1947;**
 - **n° 33073 (PU 26283) – exhaussement de l'atelier – permis octroyé en 1948;**
 - **n° 33817 (PU 27095) – exhausser les ateliers – permis octroyé en 1949;**
 - **n° 49782 (PU 45317) – augmentation de volume en toiture et changement d'affectation – permis octroyé en 2006;**
 - **n° 50111 (PU 47383) – transformer un bâtiment industriel en appart-hôtel et rdc commercial – permis octroyé en 2012;**
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la vitrine commerciale ;
- **Vu les renseignements cadastraux, le bien est divisé en 2 lots – lot 1 composé d'un commerce et lot 2 composé de 12 unités d'appart-hôtel ;**
- **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 ;**

- Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, plus de 12 personnes sont inscrites ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un rez commercial et de 12 chambres d'hébergement touristique (chambre où se loger et cuisiner) réparties sur 2 niveaux ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage d'étendre l'activité d'appart-hôtel en construisant 3 niveaux dont 1 en retrait pour créer 9 entités supplémentaires ; à l'exception de la trémie d'escalier qui est prolongée, aucune modification n'est apportée aux étages existants (du sous-sol au +02) ; un escalier de secours extérieur et un chemin d'évacuation sur la dalle supérieure du +02 sont prévus ; que l'aménagement de l'extension projetée est le suivant :
 - +03 4 unités d'appart-hôtel
 - +04 4 unités d'appart-hôtel
 - +05 1 unité d'appart-hôtel avec terrasse de toit
- 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 la densité du bâti est augmentée sur quasi toute la profondeur de la parcelle sur au moins 2 des 3 niveaux construits ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- Considérant que la profondeur des $\frac{3}{4}$ est dépassée aux étages projetés +03 et +04 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les gabarits voisins tant de gauche que de droite sont dépassés ; que la construction immédiate de gauche, immeuble le plus bas, a un gabarit de R+01+TP prolongé par un gabarit R+03+TP ; que la construction de droite R+03+TV, immeuble de logements qui fait angle avec la Rue du Compas, est enclavée par la rehausse sur 3 niveaux ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la superficie de toiture plate végétalisée est diminuée ; que des 207m² prévus dans le projet de 2012, seuls 168m² sont conservés ;
- Considérant qu'une terrasse de toit est prévue au +05 ; qu'un escalier de secours et un chemin d'évacuation empiètent sur la partie végétalisée du toit ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre IV, article 1, champ d'application*, en ce que les immeubles à usage d'appart-hôtel ayant une superficie nette totale d'au moins 200m² doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- Considérant que la superficie nette de l'appart-hôtel est portée à plus de 800m² ; qu'aux 2 étages existants, 3 niveaux supplémentaires sont ajoutés ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre IV, article 11, ascenseurs*, en ce que les niveaux des locaux ouverts au public doivent être accessibles par plan incliné ou par ascenseur adapté aux PMR ;
- Considérant que la construction comprend 5 étages et qu'aucun d'entre eux n'est desservi par un ascenseur ; qu'aucune chambre n'est aménagée au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, articles 15 & 17, nombre d'emplacements de parcage*, en ce qu'aucun emplacement de parking pour les véhicules du personnel, comme pour les véhicules fonctionnels, ou les véhicules des clients, n'est prévu dans la demande ; que de la même manière, aucun emplacement de parcage pour vélos n'est créé ;
- Considérant que les dérogations sont importantes et témoignent d'une exploitation excessive de l'immeuble ; que les extensions volumétriques ne s'intègrent pas à la configuration de ce cœur d'îlot déjà dense ;
- Considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

- Considérant que l'attestation de propriété fournie par le demandeur concerne le lot 1 du commerce ; que le(s) propriétaire(s) du lot 2 qui comprend l'appart-hôtel n'a(ont) pas été dûment averti(s) ; que la demande d'extension n'est pas distincte ou autonome des entités déjà existantes (mêmes entrées et circulations verticales) ;
- 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 lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;
- Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que le projet fait le choix de distinguer l'extension du bâti existant par le placement d'un revêtement de façade contemporain – bardage bois ton gris clair ; que les châssis sont en aluminium d'aspect identique à ceux existants ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 37, enseigne perpendiculaire à la façade*, en ce que les conditions autorisées en zone restreinte ne sont pas respectées ;
- Considérant que l'enseigne projetée à une surface de 0,80m sur 3,00m de haut (soit 2,40m²) ; que la surface maximale de l'enseigne pour la zone est de 1,00m² ;
- Considérant que, bien que cette enseigne (non réalisée) était incluse dans la demande du précédent permis, il y a lieu à l'heure actuelle de respecter les dispositions du Titre VI du RRU ;
- 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. »

- Considérant que le demandeur n'a pas introduit de projet modifié malgré le délai écoulé.

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 12/01/2021

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 01/02/2021

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.