



Références NOVA : 01/PU/1695939  
Nos références : 50860-IDV/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Rue Wayez, 13**

et tendant à **régulariser un immeuble de commerce et de logements (PV 2014-852) + modifier la façade arrière et réaménagement intérieur ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **18/02/2020**;

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 30/05/2020 au 13/06/2020** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **18/06/2020**;

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<sup>er</sup>**

**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 est situé en zone mixte et en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
  - **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 ;**
  - **Vu que le bien sis rue Wayez n°13, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 80m<sup>2</sup> cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°566A17, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 2 logements (mise à jour en 2003 sans permis d'urbanisme) ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
    - **N°5853/F6340-PU : Construire un toit vitré (octroyé le 14/03/1894) ;**
    - **N°41879/F35859-PU : Transformation de la façade (octroyé le 08/06/1964) ;**
    - **N°44783/37559-PU : Transformer le magasin en restaurant (octroyé le 15/06/1976) ;**
    - **N°50118/49037-SS : Régulariser l'aménagement de logements (PV 2014/852).**
  - **La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que des logements illégaux ont été aménagés aux étages, la façade a été rénovée et les châssis ont été remplacés par du PVC ;**
  - **Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :**
    - **-01 Sous-sol ;**
    - **00 Entrée vers les étages et entrée vers le restaurant ;**
    - **01 Economat et cuisine ;**
    - **02 Inconnu ;**
    - **TV Inconnu ;**
  - **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2014/852), dressé en date du 04/03/2014, il a été constaté que des logements illégaux ont été installés aux étages alors qu'en situation de droit, le bien**

n'en possède pas ; que selon l'historique des habitants, les premiers logements illégaux datent de 1999 ;

- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10579), établis en cours d'instruction, l'immeuble abrite 2 logements et 1 commerce ;
- Considérant qu'au regard des documents administratifs disponibles, le bien comprend 1 commerce et 1 logement accessoire au commerce ;
- Vu que la demande vise à régulariser un immeuble de commerce et de logements (PV 2014/852), modifier la façade arrière et réaménager l'intérieur ;
- Vu que la demande a été introduite le 04/12/2018, que le dossier a été déclaré complet le 26/02/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2020 au 27/03/2020 interrompue et remise à l'enquête publique du 30/05/2020 au 13/06/2020, et qu'aucune réclamation et/ou 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 ;
  - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2001.0799/6/APP/vh daté du 13/12/2018 ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit la régularisation d'un volume en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage, l'aménagement de 2 logements aux étages et la modification de la façade ;
- Considérant que l'extension se trouve du côté du voisin de gauche ; que la situation de droit de celui-ci n'est pas connue ; que le profil arrière du voisin de gauche n'a pas été fourni ; qu'en situation de fait, la maison voisine de gauche possède plusieurs annexes ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la construction d'une annexe au 1<sup>er</sup> étage ; que l'intérieur d'îlot présente une forte densité de bâti ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de division d'habitation unifamiliale ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - -01 Cave pour le snack + local à vélos + 2 caves privatives + local poubelles + local compteurs ;
  - 00 Entrée privative pour les logements + entrée privative pour le snack + snack et cuisine ;
  - 01 1 studio ;
  - 02+TV 1 appartement duplex 2 chambres ;
- Considérant que le bien présente une superficie habitable inférieure à 200m<sup>2</sup> (+/- 128m<sup>2</sup> habitable) ; que selon les recommandations communales en matière de (sub)division d'une maison unifamiliale, la division de l'immeuble en 2 unités de logement n'est pas acceptable ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale, en ce que la superficie de la chambre principale de l'appartement 2 est inférieure aux normes minimales de superficie (12,3m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup>) ;

- 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 ; que la superficie nette éclairante dans le studio est insuffisante ;
- Considérant que le logement du 2<sup>ème</sup> étage ne possède pas d'espace extérieur ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ;
- Considérant que la parcelle est construite sur son entièreté ; que le projet prévoit la densification de la parcelle par l'ajout de 2 logements ; qu'aucune mesure de rétention et/ou de récupération des eaux de pluie n'est prévue ; qu'afin de limiter la surcharge du réseau public d'assainissement, il convient de végétaliser les toitures plates existantes ;
- Considérant que le projet prévoit le déplacement de la cheminée destinée à l'extraction des gaz de cuisson du commerce HoReCa ; que le placement de celle-ci, se rapproche des fenêtres destinées au logement en façade arrière ; qu'il convient d'apporter des précisions quant au niveau acoustique de cette installation et des mesures prises pour limiter la propagation du bruit ; que le droit des tiers doit être respecté ;
- Considérant que la façade avant a été cimentée aux étages et carrelée au rez-de-chaussée ; que les menuiseries ont été remplacées par du PVC blanc sans permis d'urbanisme ; que des enseignes (non conformes) et une marquise ont été placées au-dessus de la vitrine ; que le remplacement du garde-corps en fer forgé par de l'inox brossé est prévu ;
- Considérant que la présente demande ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour le placement de menuiseries extérieures présentant une différence d'aspect (divisions, matériau, couleur) par rapport à la situation conforme ;
- Considérant que la demande déroge au titre VI du RRU concernant les enseignes et publicité en ce que l'enseigne parallèle est placée au-dessus de l'entrée du logement et qu'une enseigne perpendiculaire est installée au 1<sup>er</sup> étage entre 2 fenêtres du logement ;
- Considérant que la prescription particulière 3.5. 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la transformation d'une maison de commerce en immeuble de rapport avec commerce au rez-de-chaussée ; que cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ; que la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- Considérant qu'en séance, le représentant du demandeur (agent immobilier) a déclaré que suite à la production des renseignements urbanistiques pendant l'instruction de la demande de permis d'urbanisme, le bien comporte 2 logements au lieu d'un comme déclaré dans le formulaire Annexe I de demande de permis d'urbanisme ; que de ce fait, l'aménagement intérieur des logements ne doit plus faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; que néanmoins, au regard des documents graphiques et photographiques, le bien fait l'objet de suspicions d'infraction en ce qui concerne la transformation de la façade avant, la volumétrie arrière et les enseignes ;
- 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 DEFAVORABLE 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.