



Références NOVA : 01/PU/1712720
Nos références : PU 51100 – IDV/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Rue Brogniez, 81**

et tendant à **reconstruire un immeuble à appartements + commerce au rez-de-chaussée (modification du permis d'urbanisme 50263)** ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **08/06/2020**;

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 20/10/2020 au 03/11/2020** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **12/11/2020**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

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

« Lorsque 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 :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone mixte 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 restreinte ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;**
 - **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 la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **Vu que le bien sis rue Brogniez n°81, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 168m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°209L20, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale sans entrée particulière avec passage carrossable uniquement comprenant 2 logements ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°11071-F11595-PU : Modifier la façade (octroyé le 09/11/1906) ;**
 - **N°35983-F29445-PU : Transformer la façade (octroyé le 07/07/1953) ;**
 - **N°50263-PU : Reconstruire un immeuble avec un appartement et un commerce (octroyé le 19/10/2018) ;**
 - **Vu que la demande modifie substantiellement le dernier permis d'urbanisme n°50263 octroyé le 19/10/2018 ; qu'à ce jour, ce dernier n'a pas été activé ;**
 - **Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit : (PU N°29445 – 1953) :**
 - **-01 Inconnue ;**
 - **00 Entrée cochère, magasin, dépôt, ateliers, WC en annexe ;**
 - **01 Salon, salle à manger, cuisine, WC en annexe et bureau en arrière bâtiment ;**
 - **02 Salle de bain (et chambre(s)) ;**
 - **TV Combles ;**
 - **Vu que le bien a fait l'objet de plusieurs constats d'infraction depuis 2016 :**
 - **I-2016/1744 : Constat d'abandon ;**
 - **I-2017/2128 : Constat d'abandon et sinistre suite à un squat ;**

- I-2018/2512 : Constat d'abandon ;
- I-2019/3006 : Constat d'abandon – bâtiment inexploité ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison de commerce avec passage carrossable indépendant comportant 1 logement ;
- Vu que la demande vise à reconstruire un immeuble à appartements et 1 commerce au rez-de-chaussée ;
- Vu que la demande a été introduite le 14/05/2019, que le dossier a été déclaré complet le 08/06/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2020 au 03/11/2020, 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 ;
 - 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 / lucarne de toiture ;
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé C.2017.1050/2/CAP/cp daté du 5/08/2019 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - Démolition du bâti existant et la construction d'un immeuble de rapport avec un commerce au rez-de-chaussée sur 4 niveaux ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 4 caves, 2 locaux compteurs, 1 local poubelles, 1 local vélos, 1 WC et un local pour le commerce ;
 - 00 l'entrée pour les logements (hall, ascenseur, escalier) ;
 - 01 1 logement 3 chambres avec terrasse ;
 - 02 1 logement 3 chambres avec terrasse et balcon ;
 - 03 1 logement 3 chambres avec terrasse et balcon ;
 - 04 1 logement 2 chambres avec 2 terrasses ;
- Considérant que le bien se situe à côté d'un immeuble à l'angle de la rue Brogniez et de la rue Memling ; que le front de bâtisse de la rue Memling ne comprend plus que l'immeuble de coin et la première maison côté impair ; que le reste de l'îlot est en cours de réaménagement et ne comprend pas de constructions le long de cette rue ;
- Considérant que le projet prévoit la démolition du bâti existant ; que, dès lors, le nouveau bâti ne peut s'implanter au-delà de la limite constructible de la parcelle ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le nouveau volume du rez-de-chaussée s'étend sur toute la parcelle jusqu'en intérieur d'îlot (au-delà des trois-quarts de la parcelle) ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la démolition de l'arrière-bâtiment ne permet pas de facto une nouvelle construction en intérieur d'îlot ;
- Considérant que l'immeuble voisin de droite (en cours de construction) présente un pare-vue en maçonnerie sur toute sa hauteur ; que ce mur en maçonnerie n'est pas légal et ne peut donc pas être tenu en compte dans le calcul de la profondeur et de la hauteur du bâtiment voisin ;
- 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 constructible des trois-quarts de la parcelle ; que le bâti dépasse de

plus de 3m le profil arrière voisin de droite le moins profond ; qu'au rez-de-chaussée, le profil arrière de droite est dépassé de 5,40m et aux étages, il est dépassée 4,70m ; que du côté des voisins de gauche (coin rue Memling), les parcelles sont entièrement construites ;

- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit un dépassement du profil mitoyen de gauche de plus de 3m ; qu'il dépasse également le profil mitoyen voisin de droite le plus haut de 9m sur une profondeur de 4,70m ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que le projet ne prévoit aucune zone de cours et jardins ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable, en ce que le projet ne prévoit aucune zone de cours et jardins ; que celle-ci comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée ;**
- **Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues en ce que les baies de fenêtre en façade avant sont placées à moins de 60cm des limites mitoyennes ;**
- **Considérant que la prescription particulière 3.5. 1° et 2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la démolition d'un immeuble de style néoclassique avec toiture à versants se trouvant dans un quartier construit à la même époque et présentant majoritairement des architectures et des gabarits harmonieux ; que le projet prévu ne s'intègre pas dans le cadre bâti existant ; que les caractéristiques architecturales du bâti environnant ne sont pas respectées ; que le projet prévoit une toiture plate, un niveau en retrait en façade avant, un parachèvement en granit poli, etc. ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel, en ce que toutes les pièces habitables de tous les logements ne présentent pas l'éclairage naturel minimal exigé ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères en ce que le local poubelles prévu ne permettra pas aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique ; qu'également l'usage d'un container de tri de chaque type semble trop peu pour 4 appartements dont 3 appartements 3 chambres (occupation potentielle de 15 personnes) ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes, en ce que le local vélos prévu n'est pas aisément accessible depuis la voie publique et depuis les logements ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 18 - local d'entretien, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;**
- **Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19 - bon aménagement des lieux, en ce que :**
 - **Les chambres 3 de chaque logement familial sont accessibles uniquement par les séjours ;**
- **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 transports en commun ; que le projet prévoit un local vélos d'une contenance de 9 vélos ; que néanmoins, celui-ci est installé au sous-sol et n'est accessible que par un escalier à trois quarts tournants ; que ce local n'est donc pas utilisable dans les faits ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement n'est pas limité en ce qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que la demande déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU – emplacements de parcage en ce qu'une place de parcage par logement neuf doit être créée ;**

- **Considérant l'application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire en ce que la construction du bien date d'avant 1932 ; qu'il convient de veiller au maintien des éléments patrimoniaux ; que le bien de style néoclassique possède encore les éléments décoratifs typiques de ce style (corniches, soubassement en pierre bleue, balcons en fer forgé, cache boulins, menuiseries, etc.) ; que la façade ne semble pas avoir été dégradée par l'incendie ; que, de plus, le permis d'urbanisme précédent prévoyait le maintien de la façade et une reconstruction intérieure du bâti ; qu'il convient prioritairement de maintenir le patrimoine ;**
 - **Considérant que la situation du bien est aggravée par son inoccupation et l'absence de mesures de conservation efficaces depuis plusieurs années ; que la toiture présente un trou béant recouvert par une bâche de fortune actuellement dégradée et inefficace ; que la dégradation du bâti est le fait avéré de la négligence du propriétaire qui maintien sciemment une situation infractionnelle ;**
 - **Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale est défavorable ;**
 - **Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'intègre pas dans les limites volumétriques autorisables, ne respecte pas le patrimoine architectural existant, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre 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 16/03/2021

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 13/04/2021

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.