



Références NOVA : 01/PU/1698539
Nos références : 50915-VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Chaussée de Mons, 178 - 182 / Rue Jorez, 1***

et tendant à ***régulariser le changement d'affectation de la partie « atelier » du bien et de ses bureaux accessoires en lieu de culte reconnu***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***18/02/2021***;

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 13/03/2021 au 27/03/2021*** et qu'1 réclamation avec demande à être entendu a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***01/04/2021***;

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}

Le permis **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'habitation, le long d'un espace structurant 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 le bien situé au n° 180 de la Chaussée de Mons, implanté sur une parcelle de 678m² cadastrée Section B – n° 238 z 8, comprend 3 entités – soit un bâtiment d'angle à rue R+02+TV, un bâtiment central de connexion R+00+TV et un arrière-bâtiment R+01+TV ;**
 - **Vu que la demande vise à régulariser le changement d'affectation de la partie « atelier » du bien, ainsi que ses bureaux accessoires, en lieu de culte reconnu ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 07/01/2019, que le dossier a été déclaré complet le 19/02/2021 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2021 au 27/03/2021, et qu'un courrier avec demande à être entendu a été introduit ;**
 - **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 générale 0.7. du PRAS – dépassement de la superficie de plancher autorisée ;**
 - **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 35775 (PU 29227) – démolir et reconstruire l'immeuble – permis octroyé le 23/12/1952 ;**
 - **n° 40465 (PU 34289) – transformation – permis octroyé le 25/04/1961 ;**
 - **n° 49555C (SS 46202) – changement d'affectation (atelier en lieu de culte) – demande classée sans suite le 06/01/2009 ;**
 - **n° 50119W (RPUFD 48375) – changer l'affectation d'un atelier en lieu de culte – demande refusée le 07/07/2017 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment ;**
 - **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2016/1615), dressé en date du 20/10/2016, l'infraction relevée concerne la transformation d'un atelier en lieu de culte – salles de réunion au rdc du**

bâtiment à rue, salles de culte aux rdc et +01 de l'arrière-bâtiment (dont une grande salle à l'étage avec une capacité d'accueil de 200 à 250 personnes) ;

- Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 09/07/2014 et l'absence d'avis qui s'en est suivi (les documents modificatifs et/ou compléments d'informations exigés ayant été joints hors délai) ; vu la lettre de saisine introduite par la requérante (07/06/2017) ;
- Vu refus de permis du Fonctionnaire délégué (07/07/2017) – la nature des activités n'étant pas compatible avec l'habitation, l'immeuble ne se prêtant pas à l'affectation projetée, un lieu de culte en intérieur d'îlot étant contraire au bon aménagement des lieux ;
- Vu le recours introduit au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du Fonctionnaire délégué de refuser le changement d'affectation (07/08/2017) ; vu la décision de maintenir le refus de permis le 20/10/2017 ;
- Considérant que la demande ne porte pas sur les logements existants aménagés aux étages du bâtiment d'angle, ni sur la partie du rez-de-chaussée située à droite de l'entrée cochère ;
- Considérant que la présente demande renouvelle l'objet de la précédente demande refusée ; que les adaptations mineures apportées sur la version II des plans sont les suivantes :
 - un espace de rencontres est aménagé en lieu et place du réfectoire initial ;
 - une salle de culte pour PMR est aménagée en lieu et place de la salle de prière pour les enfants (elle-même déplacée dans une autre salle de prière) ;
 - 2 emplacements de stationnement, en place de 4, sont prévus dans la cour centrale ;
 - la porte d'accès à l'arrière-bâtiment est remplacée par une porte isolée avec bras de fermeture, les châssis remplacés par des châssis isolés acoustiquement ;
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
- Considérant que le changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que les nuisances sont existantes depuis plus de 10 ans et que des plaintes ont été signalées à l'administration communale ; que les activités qui se déroulent en semaine, à l'exception du lundi, accueillent de 30 à 50 personnes en soirée, 25 personnes le samedi pour la chorale, et 140 fidèles pour le grand culte dominical (pendant plus de 5 heures) ; que plusieurs de ces activités se font avec amplification sonore ;
- Considérant que vu la densité du bâti, la proximité des constructions voisines, le passage obligé et le va-et-vient des fidèles via la cour en plein air, l'aménagement est préjudiciable de manière significative pour les parcelles voisines ; que les locaux d'habitation de petites parcelles mitoyennes de la Rue Jorez, et d'autres de la Rue du Chapeau, sont en contact direct aux +00 et +01 avec les salles de culte et de rencontre ;
- Considérant que les observations émises par le Collège d'Urbanisme, concernant la conformité et la pertinence du projet par rapport au PRAS, sont toujours d'actualité ; que la demande contrevient à la *prescription particulière 2.2. du PRAS* relatif à la zone d'habitation, en ce que les +/- 645m² d'équipement culturel dépassent largement les 250m² autorisés par immeuble ; que la *prescription générale 0.7. du PRAS* ne rend admissible l'implantation d'un équipement que si l'activité sollicitée est compatible avec la destination principale de la zone et avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ; que l'incompatibilité de l'équipement avec l'habitation et les nuisances pour le voisinage sont avérées ; qu'elles ne sont ni insignifiantes ni négligeables pour les zones sensibles comme les zones d'habitation ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre IV, accessibilité des bâtiments par les PMR* ; que les normes prescrites ne sont pas rencontrées dont notamment l'*article 1 – champ d'application*, l'*article 11 – ascenseurs*, l'*article 13 – toilettes* ; que le Collège d'Urbanisme s'est déjà prononcé négativement sur la solution d'une salle de prière au +00 avec écran pour les PMR en ce qu'elle ne répond pas aux exigences précitées ;

- **Considérant que la demande ne répond pas au *bon aménagement des lieux* :**
 - Impacts négatifs dus au passage obligé par la cour occasionnant des nuisances sonores directement répercutées sur les façades postérieures des immeubles à rue ;
 - Pas de prise en compte du niveau sonore effectif lié aux activités quotidiennes, ni d'analyse sur tous les types de ponts acoustiques ;
 - Malgré l'engagement pris lors de la procédure de recours, aucun relevé des émissions sonores occasionnées par les différentes activités quotidiennes n'a été introduit ;
 - Equipements sanitaires inadaptés et inexistant compte tenu de l'occupation projetée (jusqu'à 150 personnes en simultanément) ;
 - Maintien de stationnement à l'air libre et absence de réaménagement de la cour – aucune garantie du respect du nombre de stationnement projeté ;
 - Informations lacunaires à faire figurer sur plan – manquement de la représentation des travaux envisagés en toiture (dont l'isolation), aucun local technique prévu ni aucun équipement HVAC dimensionné et localisé, pas de précision quant aux mesures d'isolation phonique des fenêtres ;
- **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'eu égard au bâti avoisinant et à la proximité des constructions mitoyennes, la nature même des activités n'est pas compatible avec une fonction résidentielle ; que le changement de destination sollicité n'est pas en adéquation avec la zone principale du PRAS en ce que le lieu et les conditions locales ne se prêtent pas à recevoir un équipement culturel ; que les activités menées dans l'arrière-bâtiment sont inadaptées en raison des nombreuses nuisances occasionnées ;**
- **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 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que le remplacement des châssis de la façade avant a déjà été abordé et jugé inadéquat (commission et recours) ; que le projet ne propose aucune alternative ; qu'il convient d'y remédier ;**
- **Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; vu la situation infractionnelle qui perdure déjà sur plusieurs années, il convient avec diligence de remettre la destination des lieux en pristin état ;**
- **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 manifesté son intention de modifier son projet malgré le délai écoulé ;**
- **Considérant l'article 192 du CoBAT ; qu'il y a lieu de remettre les lieux en leur pristin état dans les 6 mois à partir de la notification 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 18/08/2021

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

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.