



Références NOVA : PU/693711
Nos références : 50702-IDV/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue de Fiennes, 47**

et tendant à **régulariser un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial (PV 2017-2221)**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **08/07/2020**;

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, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable conditionnel unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable conditionnel.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable conditionnel, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme. » (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

Le permis sollicité **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 d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 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 le bien est situé en zone de protection de la Maison Communale d'Anderlecht et qu'il est situé dans un rayon de moins de 20 m du bien classé et à l'inventaire IRISMONUMENT N°35003 ;**
 - **Vu que le bien sis rue de Fiennes n°47, maison mitoyenne R+03+TP implantée sur une parcelle de 111m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°249R15, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comportant 4 logements ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N°04479 : Construire une maison (octroyé en 1890) ;**
 - **N°10833 : Transformer 2 fenêtres en vitrine + construire un balcon le long de la façade (octroyé en 1906) ;**
 - **N°12947 : Construire 2 WC (octroyé en 1911) ;**
 - **N°12953 : Construire 2 WC ;**
 - **N°49167 : Modifier la destination d'un bien bâti (octroyé en 2004) ;**
 - **N°49095-PU : Changer l'affectation d'un commerce en café + placer une enseigne ;**
 - **Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;**
 - **Vu que les archives de l'administration communale à cette adresse ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer du nombre de logements autorisé ;**
 - **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2221), dressé en date du 27/10/2017, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne un chien assis à l'arrière (sur toute la largeur de l'immeuble) + construction de 2 étages sur l'annexe existante + aménagement d'une terrasse sur le toit de cette annexe ;**

- Vu que la demande vise à régulariser un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial ;
- Vu que la demande a été introduite le 07/08/2018, que le dossier a été déclaré complet le 08/07/2020 ;
- 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 particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1997.0339/7/CAP/dl daté du 17/01/2019 ;
- 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 de la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
 - la création d'un logement supplémentaire ;
 - la régularisation des menuiseries en PVC blanc ;
 - la démolition de la rehausse de l'annexe arrière (rehausse construite sans permis d'urbanisme) ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 4 caves, 1 local poubelles, 1 local vélos, local d'entretien, 1 local poussettes ;
 - 00 Commerce type HoReCa (café) ;
 - 01 1 studio ;
 - 02 1 studio ;
 - 03+TV 1 duplex 2 chambres ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit la régularisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture dont la largeur dépasse les deux-tiers de la largeur de la façade ; qu'également, cet aménagement dépasse le profil voisin de gauche le plus haut ;
- Considérant que l'aménagement arrière de la toiture s'assimile à une mansarde brisis (aménagement quasi vertical de la toiture sur une hauteur d'1,00m) ; que celui-ci s'intègre dans le bâti existant et dans le cadre urbain environnant et n'est pas impactant pour les maisons voisines ;
- 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 et que la construction du bien date d'avant 1932 ; qu'il est à l'inventaire par défaut du patrimoine architectural bruxellois ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; que le projet prévoit la régularisation des menuiseries en PVC blanc (non moulurés) ; que l'aspect des menuiseries d'origine en bois fin mouluré n'est pas respecté ; que lors du prochain remplacement, les menuiseries respecteront les divisions, matériau et aspect des menuiseries d'origine ; que celles-ci seront conformes en situation projetée ; qu'un délai de mise en œuvre sera fixé dans le permis d'urbanisme tenant compte de l'âge des menuiseries actuelles ;

- Considérant que la façade actuelle et la corniche ne sont pas entretenues ; qu'il convient d'assurer la pérennité des éléments architecturaux de la façade par un entretien adapté ;
- Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé en 2015 pour la transformation de la vitrine comprenant des menuiseries en PVC blanc et un volet avec caisson apparent ; que la situation de fait correspond donc à la situation de droit ;
- Considérant que la situation de droit du bien en ce qui concerne le nombre de logements et la répartition de ceux-ci n'est pas connue ; que la liste des habitants ainsi que l'historique des compteurs confirment la présence de 2 logements avant 1992 ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'unité(s) de logement supplémentaire(s) par l'aménagement d'espaces non-utilisés en tant que logement (combles) et par l'augmentation du volume bâti (lucarne) ; qu'une unité de logement supplémentaire ne peut être envisagée que moyennant le respect de certaines conditions ;
- Considérant que le projet prévoit 2 studios d'une superficie de moins de 60m² représentant donc plus de 25% de la superficie habitable du bien ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de logement familial de grande taille (3 chambres) ;
- Considérant que le logement supplémentaire proposé n'est pas conforme au Titre II du RRU en ce que :
 - la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce que la chambre 2 (secondaire) du duplex présente une superficie plancher de moins de 9m² (calculée à une hauteur minimale 1,50m) ;
 - la demande déroge au RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères, en ce que le local poubelles prévu ne permet pas aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique ;
 - 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 ;
 - la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux, en ce que :
 - Les salles de douche des studios sont trop petites et la douche placée entre le WC et le lavabo est inaccessible ;
 - La chambre secondaire du duplex possède un dressing de 7,4m² alors qu'elle ne présente pas la superficie minimale obligatoire ;
- 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 4 vélos ; que néanmoins, celui-ci est installé au sous-sol et n'est accessible que par une volée d'escalier de 76cm de large avec couloir d'accès de 1,10m puis 76cm de large ; 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 ;
- 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, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Limiter le nombre de logements à 2 ;
- Dans le duplex, supprimer la cloison entre la chambre 2 et le dressing ;
- Végétaliser la toiture plate ;

- Prévoir un local vélos aisément accessible depuis la voie publique et conforme au Vadémécum vélos ;
- Résoudre les problèmes de bon aménagement ;
- Avis SIAMU si nécessaire.

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 et le Titre II - articles 16 & 17 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus. »

- Considérant qu'un courrier de rappel a été envoyé au demandeur en date du 26/02/2021 ; que celui-ci est resté sans réponse ; qu'aucune proposition de projet modifié n'a été transmise dans le délai imparti ;
- Vu que la demande de permis d'urbanisme a été déposée le 07/08/2018 ;
- Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2221), dressé en date du 27/10/2017 ;
- Considérant que le projet doit appliquer l'article 192 du CoBAT pour l'exécution du refus de permis d'urbanisme soumis à un phasage ; que la situation est en infraction depuis plusieurs années et qu'il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état dans les 6 mois à dater de la notification du refus d'urbanisme.
- Considérant que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.

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.