



Références NOVA : PU/664708
Nos références : 50438-IDV/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Square Robert Pequeur, 8-9**

et tendant à **mettre en conformité le changement d'affectation des étages d'un immeuble commercial en établissement hôtelier**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **05/12/2019**;

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 15/01/2020 au 29/01/2020** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **06/02/2020**;

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 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 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 square Robert Pequeur, n°8-9, maison mitoyenne R+04+TV implantée sur une parcelle de 171m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°204b34, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière n'abritant aucun logement ;**
 - **Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;**
 - **n° 37892/F31468-PU : Installations sanitaires (2.10.1956 PU octroyé introuvable ;**
 - **n° 39288/F33001-PU : Transformations (7.04.1959 PU octroyé) ;**
 - **n° 44905BIS/37142-PU : Construire une cage d'ascenseur (14.05.1974 PU octroyé) ;**
 - **n° 44697/37273-PU : Transformer la façade (21.01.1975 date PU octroyé) ;**
 - **n° 50083/49658-PU : Changer l'affectation des étages d'un bâtiment commercial en logements (25.07.2017 PU octroyé) PUNE – Permis non exécuté ;**
 - **la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les menuiseries extérieures ont été remplacées et qu'une des portes d'entrée a été murée ;**
 - **Vu la mise en demeure (I 2017/2147-PU-AFF/DT), dressée en date du 17/08/2017, il a été constaté que le bien était déjà occupé par un établissement hôtelier ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation des étages d'un immeuble commercial en établissement hôtelier ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/01/2020 au 29/01/2020, et qu'aucune réclamation 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 ;**
 - **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 A.2011.0248/4/HTM/vh daté du 09/06/2018 ;**

- **Considérant que la demande vise à transformer deux maisons de commerce en établissement hôtelier de 8 unités d'hébergement et le maintien d'un commerce au rez-de-chaussée ;**
- **Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - Au n°8 :**
 - **-01 5 caves, 1 local poubelles et 1 local compteurs ;**
 - **00 Commerce, bureau, sanitaires et cour ;**
 - **01 1 unité d'hébergement ;**
 - **02 1 unité d'hébergement ;**
 - **03 1 unité d'hébergement ;**
 - **04+TV 1 unité d'hébergement en duplex ;**
 - Au n° 9 :**
 - **-01 2 caves, 1 local réserve avec WC et 1 local d'entretien ;**
 - **00 Commerce, local vélos et courette ;**
 - **01 1 unité d'hébergement ;**
 - **02 1 unité d'hébergement ;**
 - **03 1 unité d'hébergement ;**
 - **TV 1 unité d'hébergement ;**
- **Considérant que la porte d'entrée du n°9 a été condamnée et parachevée au moyen d'éléments en pierre bleue ; que donc l'accès à l'établissement ne se fait plus que par une seule entrée au n°8 ; que les deux bâtiments se trouvent sur une seule parcelle ;**
- **Considérant que le projet prévoit deux circulations verticales, l'une par un escalier et l'autre par un ascenseur ;**
- **Considérant que la demande déroge au titre IV du RRU en ce que tout établissement hôtelier de plus de 200m² de superficie doit respecter les normes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;**
- **Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit la mise en conformité d'une lucarne donnant accès à une plateforme au moyen d'une porte fenêtre ; que cet accès a été modifié au moyen d'un garde-corps ; qu'il convient que cette baie toute hauteur soit transformée en fenêtre avec allège ; que le projet est conforme à l'article 6 du Titre I du RRU concernant les rehausses de mitoyen et à la prescription 0.6 du PRAS concernant les atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
- **Considérant que la prescription particulière 3.5.2 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 établissement hôtelier ; que cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ; que la nature des activités est compatible avec l'habitation ; que néanmoins, des transformations ont été effectuées en façades avant modifiant ainsi l'aspect du bien ; que le cintrage des châssis n'a pas été respecté, que les garde-corps en fer forgé ont été remplacés ou supprimés, que la hauteur des impostes a été modifiée et que certaines parties ont été panneautées, que des caissons de volet en PVC blanc ont été installés en applique sur les façades, que les enseignes ne sont pas posées sur les façades mais sur les vitrines, que l'accès aux magasins se fait par les vitrines ;**
- **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 ; 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 ;**
- **Considérant que de manière générale, il convient d'uniformiser les divisions des châssis par façade et de prévoir des menuiseries en bois mouluré de teinte foncée en adéquation avec chacune des façades ;**

- **Considérant que les vitrines du rez-de-chaussée ont été aménagées de la même façon ; que chacune des bâtisses à son propre langage architectural ; qu'il convient de proposer deux vitrines en adéquation avec chacune des façades ;**
- **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 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 commun ; que le local de stockage des vélos se situe au rez-de-chaussée ;**
- **Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente est défavorable notamment en ce qui concerne l'exutoire de fumée pour la cage d'escalier et l'installation d'un sas RF au niveau de l'ascenseur ;**
- **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 :

- **Remplacer les châssis en adéquation avec le style des façades ; d'uniformiser les divisions des châssis par façade et de prévoir des menuiseries en bois mouluré de teinte foncée en adéquation avec chacune des façades ;**
- **Proposer un traitement des vitrines en accord avec chacune des façades ;**
- **Rendre l'établissement conforme au Titre IV du RRU ;**
- **Supprimer les caissons de volets extérieurs ;**
- **Fournir un avis SIAMU favorable.**

Des plans modifiés devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50^{ème} doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I). »

- **Considérant qu'un premier courrier recommandé de rappel a été envoyé au demandeur le 17/07/2020 ;**
- **Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 28/07/2020 ;**
- **Considérant qu'un second courrier de rappel a été envoyé au demandeur le 27/08/2020 signifiant l'incomplétude du dossier modificatif ; que l'architecte en a reçu copie par e-mail le 27/08/2020 ;**
- **Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente était défavorable ; que le projet modifié ne tenait pas compte de toutes les remarques émises dans cet avis ; que la commission de concertation a demandé de manière explicite un avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente favorable ;**
- **Considérant que le projet en l'état ne s'accorde pas aux caractéristiques du cadre urbain 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 24/08/2021

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.