



Références NOVA : 01/PU/1708144
Nos références : PU 51047 – IDV/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Brogniez, 65**

et tendant à **mettre en conformité une maison de commerce (création d'une lucarne en façade arrière, modification de volume + aménagement de logements aux étages)**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **05/11/2021**;

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 14/01/2022 au 28/01/2022** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **03/02/2022**;

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 du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

Le permis sollicité par **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 le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;**
- **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;**
- **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;**
- **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 le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;**
- **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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 (cfr renseignements cadastraux : fin de construction 1875 – 1899) ;**
- **Vu que le bien sis rue Brogniez n°65, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 271m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°209N22, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 1 logement ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **n° 45960/39045-PU : 05/03/1985 PU octroyé : Transformer le rez commercial ;**
 - **n° 50134J/49123-PU : 10/01/2017 PU octroyé sous condition : Transformer un immeuble commercial en un immeuble à appartement avec rez commercial ;**
- **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**

Bâtiment à rue :

 - **00 Espace commercial ;**
 - **01+02+TV 1 logement triplex**

Bâtiment arrière :

 - **00 Espace commercial ;**
 - **01 Remise ;**
- **La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :**
 - **la façade arrière a été rehaussée (niveau toiture) ;**
 - **la façade avant a été modifiée ;**
- **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8203), l'immeuble comprend 1 logement ;**

- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison de commerce comprenant un logement ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité une maison de commerce (création d'une lucarne en façade arrière, modification de volume + aménagement de logements aux étages) ;
- Vu que la demande a été introduite le 02/04/2021, que le dossier a été déclaré complet le 05/11/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/01/2022 au 28/01/2028, 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
 - application de l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
 - application de l'article 153§2-2 Dérogation à un Règlement communal d'urbanisme ;
 - 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.1999.0171/3/CAP/al daté du 29/04/2019 ;
- 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 les actes et travaux suivants :
 - mettre en conformité la rehausse de la façade arrière sur 2 niveaux ;
 - transformer un logement triplex en 3 entités indépendantes ;
 - mettre en conformité les transformations apportées en façade avant (vitrine, menuiseries, etc.) ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 3 caves, 1 local compteurs, 1 local poubelles, 1 local vélos/poussettes et 1 cave commerce/magasin ;
 - 00 1 magasin ;
 - 01 1 appartement 1 chambre ;
 - 02 1 appartement 1 chambre ;
 - 03-TV1+TV2 1 appartement duplex 1 chambre ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la rehausse de toiture dépasse le profil mitoyen voisin de droite le plus haut et dépasse de plus de 3m le profil voisin de gauche le plus bas ;
- Considérant que l'aménagement proposé s'étend sur 2 niveaux ; que le dernier niveau sous combles est accessible à partir du séjour de l'appartement du 3ème étage et n'est pas fermé ; qu'aucune fonction n'est prévue pour ce niveau ; que la hauteur sous plafond de celui-ci est de 2,23m ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeuble, la demande rentre dans le cadre d'une division d'habitation unifamiliale ;
- Considérant que la division d'une habitation unifamiliale n'est envisageable que si elle présente une superficie habitable de plus de 200m² pour 2 entités et de plus de 275m² pour 3 entités (cfr recommandations communales de 2018) ;
- Considérant que la superficie habitable (superficie de plancher – dégagements communs) est de moins de 200m² (+/-196m² rehausse 1 niveau comprise) ; que l'espace non-qualifié situé au 2^{ème} niveau sous-combles n'est accessible que par un escalier dont l'échappée présente une hauteur inférieure à 2,20m ; que, de plus, il ne s'intègre pas dans le volume construit autorisable par le règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne son implantation et son gabarit ;

- **Considérant que la division d'immeuble n'est envisageable que sous certaines conditions ; que le projet ne prévoit aucun logement de minimum 3 chambres avec la jouissance privative d'un espace extérieur au rez-de-chaussée ; que l'offre en type de logement n'est pas diversifiée en ce que le projet ne prévoit que des logements 1 chambre ; qu'aucun logement ne bénéficie d'espace extérieur ;**
- **Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre II du RRU – Superficies minimales, en ce que le séjour/cuisine du logement du 3^{ème} étage présente une superficie inférieure à 28m² déduction faite de l'encombrement de l'escalier menant au second niveau ;**
- **Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre II du RRU – WC, en ce que le projet ne prévoit pas de sas entre le séjour/cuisine des appartements du 2^{ème} et du 3^{ème} étage ;**
- **Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que toutes les pièces présentent un déficit de superficie d'éclairage naturel substantiel;**
- **Considérant que la demande déroge à l'article 17 du Titre II du RRU – Local vélos/poussettes, en ce que l'accès au local vélos en sous-sol n'est pas aisé et qu'il ne permet que le stockage de 3 vélos maximum pour une occupation potentielle de 6 habitants ;**
- **Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le bien bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que néanmoins, l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement n'est pas limité (3 ménages + 1 commerce) ;**
- **Considérant que l'impact de la densification sur les parties habitables n'est pas limité ; que l'aménagement de 3 entités indépendantes dans un immeuble ancien dont la conception initiale ne prévoyait qu'un seul logement est de nature à porter atteinte à la qualité des logements proposés ;**
- **Considérant que la demande déroge au principe de bon aménagement des lieux, en ce que :**
 - **Pour le logement du 1^{er} étage, l'entrée se fait directement dans l'espace cuisine de la pièce de vie principale ; qu'aucun dégagement d'entrée ou espace vestiaire n'est prévu ; que la chambre à coucher d'une superficie de 14m² présente une entrée donnant sur un espace perdu d'1,15m² ;**
 - **Pour le logement du 2^{ème} étage, l'espace séjour/cuisine de 30m² présente une recoin/dégagement d'entrée d'une superficie de 2,13m² qui ne peut être intégré à la superficie d'occupation de cet espace ; que de ce fait, le séjour/cuisine présente une superficie inférieure aux normes minimales ; que l'espace salle de bain/WC est accessible depuis l'espace cuisine donnant dans le séjour ; qu'en l'absence d'un sas, ces 2 fonctions ne peuvent être contiguës sans altérer la qualité du logement ;**
 - **Pour le logement du 3^{ème} étage, l'entrée se fait directement dans l'espace séjour ; qu'aucun dégagement d'entrée ou espace vestiaire n'est prévu que le projet prévoit 2 WC ; que, de plus, l'absence de sas entre le séjour/cuisine et ces 2 locaux est de nature à porter atteinte à la qualité du logement ;**
 - **L'emplacement du ou des équipements de chauffage/production d'eau chaude n'est pas renseigné ;**
- **Considérant que la structure d'origine du bien du type maisons bruxelloises traditionnelles (type 2 ou 3 pièces en enfilades avec cage d'escalier latérale), n'est pas respectée malgré qu'elle permette des aménagements contemporains avec de larges apports de lumière naturelle ; que, de plus, la situation existante de fait comprenant des constructions et aménagements réalisés en dépit du permis d'urbanisme délivré en 2017 ne peuvent s'imposer à l'autorité délivrante ;**
- **Considérant l'application de la prescription littérale 3.5.2 du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques et l'application de l'article 207 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire, en ce que les modifications visibles depuis l'espace public ne participent pas à la composition architecturale de la façade et ne respecte pas la typologie du bien ; que les châssis proposés en situation projetées sont en bois gris clair ne respectant pas les divisions et le cintrage d'origine ; que la rehausse de toiture ne s'intègre pas au cadre bâti environnant et est un aménagement qui ne trouve aucune justification architecturale ou fonctionnelle (espace intérieur 2^{ème} niveau non-qualifié) ;**

- Considérant qu'en situation de fait, les fenêtres du 2ème étage sont agrémentées de garde-corps métalliques à barreaudage vertical en contradiction avec le style architectural de la façade ;
- Considérant que les documents graphiques sont lacunaires en ce que la situation de fait n'est pas représentée et que la situation projetée non-conforme à la situation de droit (contrairement à ce qui est indiqué sur les plans) ne reprend que partiellement les modifications apportées en réalité ; qu'au rez-de-chaussée, la vitrine de l'espace commercial est dépourvue de trumeau/colonnes séparant entrées et vitrines ; que les parements latéraux en pierre bleue ne sont pas représentés, que la porte d'entrée pour les logements est pleine ;
- Considérant qu'il convient de clarifier la situation projetée des enseignes et de préciser les modifications apportées par rapport à la situation de fait ; qu'il convient de proposer un seul dispositif d'enseigne par commerce conforme au Titre VI du RRU (pas au-dessus de la porte des logements, à 50cm des limites mitoyennes, etc.) ;
- Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée et se trouve en zone d'inondation ; que l'augmentation de la densité d'occupation du bien est de nature à générer un accroissement de la consommation d'eau et de la surcharge du réseau d'égouttage public ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'est envisagée ;
- 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 (dont une condition d'accès au 2^{ème} niveau du duplex en façade avant) ;
- 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. »

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 22/03/2022

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.