



Références NOVA : PU/699824
Nos références : 50760-IDV/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Chaussée de Ninove, 531***

et tendant à ***augmenter le volume du bâtiment et modifier la réaffectation***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***09/04/2020***;

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 02/06/2020 au 16/06/2020*** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***25/06/2020***;

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 :

avis défavorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone mixte, le long d'un espace structurant 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 générale ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
 - **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 chaussée de Ninove n°531, maison mitoyenne R+02+TP et arrière-bâtiment implantés sur une parcelle de 381m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°17b11, est répertorié en tant que maison sans cave habitable (ou maison de commerce) ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°13183/F13738-PU : Construire un magasin (octroyé le 17/11/1911) ;**
 - **N°25274/16935-PU : Construire un atelier en recul (octroyé le 07/02/1933) ;**
 - **N°30259/22084-PU : Construire une maison (octroyé le 13/09/1938) ;**
 - **N°34828/26827-PU : Construire des annexes et rehausser l'atelier (octroyé le 07/06/1951) ;**
 - **N°39960/32340-PU : Transformation (octroyé le 17/05/1960) ;**
 - **N°42250/34640-PU : Construire un dépôt de matériel ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **-01 caves ;**
 - **00 1 commerce (studio photo) avec logement accessoire (cuisine-chambre) ;**
 - **01 1 logement 2 chambres ;**
 - **02 1 logement 2 chambres ;**
- Et dépôt en arrière-bâtiment.**
- La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le commerce du rez-de-chaussée est utilisé comme logement ;**
- **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/4546), l'immeuble abrite 3 logements et 1 dépôt en arrière-bâtiment ;**
 - **Vu que la demande vise à augmenter le volume du bâtiment et modifier la réaffectation ;**

- Vu que la demande a été introduite le 16/11/2018, que le dossier a été déclaré complet le 09/04/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2020 au 16/06/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;
- 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 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.2018.1087/1/APB/dd daté du 05/11/2018 ;
- 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 rehausse sur deux niveaux de la maison à front de rue avec aménagement de 2 logements supplémentaires ;
 - la transformation du dépôt en arrière-bâtiment en 2 logements avec démolition d'une partie du bâti afin de créer un patio ;
 - la mise en conformité de la transformation du commerce au rez-de-chaussée à rue en logement ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

Dans l'immeuble à front de rue :

 - -01 7 caves, 2 locaux compteurs, 1 local poubelles, 1 local vélos (12 vélos) ;
 - 00 Passage cocher donnant accès à la cour intermédiaire, l'entrée commune aux logements, 1 appartement 1 chambre (+ bureau sans éclairage naturel) ;
 - 01 1 appartement 2 chambres (volume existant) ;
 - 02 1 appartement 2 chambres (volume existant) ;
 - 03 1 appartement 2 chambres (neuf) ;
 - 04 1 appartement 1 chambre (neuf) ;

Arrière-bâtiment :

 - -01 1 appartement 3 chambres (volume existant) ;
 - 00 1 appartement 2 chambres (volume existant) avec terrasses ;
- 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 bien se trouve en zone mixte et en liseré de noyau commercial, que le projet prévoit, outre la suppression du dépôt en arrière-bâtiment, la mise en conformité de la transformation du commerce à rue en logement ; que bien que cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant, elle réduit considérablement l'activité économique existante ; qu'en intérieur d'îlot, l'occupation du bâtiment existant par du logement est incompatible avec 'l'habitation' (usage de la zone en intérieur d'îlot en jardin à destination des habitations implantées à front de rue) ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la diminution de la densité du bâti n'a pas vocation à améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot mais simplement à permettre un apport de lumière naturelle en vue d'aménager des logements ; qu'en lieu et place du bâti, un patio à destination de l'appartement du sous-sol (sol est imperméabilisé) est prévu ; qu'en toiture 2 terrasses à destination de l'appartement du rez-de-chaussée sont

aménagées ; que le changement de destination de l'arrière-bâtiment de dépôt en logement et l'utilisation d'espaces extérieurs en toiture occasionnent des nuisances préjudiciables au bien-être du voisinage en intérieur d'îlot ;

- Considérant qu'en intérieur d'îlot, c'est-à-dire, au-delà de la limite constructible de la parcelle, l'occupation de la zone de cours et jardins par des logements n'est acceptable que si elle est assortie d'une valorisation significative des espaces à l'air libre et d'un aménagement équilibré entre espace bâti et espace végétalisé ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit l'aménagement de terrasses sur la toiture de l'arrière-bâtiment dépassant la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ;
- 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 rehausse de l'immeuble à rue sur deux niveaux, que le profil de la nouvelle toiture (lucarnes comprises) dépasse de plus de 3,00m le profil voisin de droite le plus bas (3,30m) et dépasse le profil voisin de gauche le plus haut (lucarne dans versant arrière) ; qu'également, en façade avant la lucarne du premier niveau de toiture dépasse les deux-tiers de la largeur de la façade ; qu'en façade avant et arrière, le cumul des lucarnes dépasse également les deux-tiers de la largeur de façade ;
- Considérant que l'aménagement de toiture proposé ne s'harmonise pas avec le style de la bâtisse et ne s'intègre pas dans le cadre urbain environnant (brisis et lucarnes sur deux niveaux) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins, en ce que le projet n'améliore pas les possibilités de développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que le projet se limite à dégager une superficie de pleine terre de 22m² dont une partie se trouve sous la passerelle d'accès au logement du 1^{er} étage de l'arrière-bâtiment ;
- Considérant qu'en arrière-bâtiment, un logement est aménagé au niveau du sous-sol ; que la façade avant de ce logement est partiellement enterrée et est occultée en partie par la passerelle d'accès au logement de l'étage supérieur et l'escalier latéral ; que le patio créé à l'intérieur du bâti et la fenêtre unique en façade avant ne suffisent à alimenter le logement en éclairage naturel ;
- Considérant que l'aménagement d'un logement dans un volume ancien et partiellement enterré n'est pas recommandé pour des raisons de salubrité ;

Bâtiment à rue :

- Considérant que, pour le bâtiment à rue, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'unités de logement supplémentaires (2) par l'augmentation du volume bâti (rehausse sur 2 niveaux) ; que l'augmentation du nombre de logements ne peut être envisagée que sous certaines conditions ; que l'analyse de l'aménagement des logements existants a démontré que ceux-ci ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité actuelles (titre II du RRU) et que le projet ne prévoit pas prioritairement d'améliorer leurs conditions d'habitabilité ; que le projet se limite à mettre en conformité l'aménagement du logement du rez-de-chaussée en lieu et place du commerce et de la situation existante des logements aux étages ; que le séjour (17,5m²) et la chambre (12m²) du logement du rez-de-chaussée présentent une superficie inférieure à la norme ; que l'éclairage naturel dans tous les logements existants est insuffisant ; que le rez-de-chaussée ne possède pas de salle de bain ; qu'en conclusion, les conditions d'habitabilité des logements existants ne sont pas satisfaisantes ;
- Considérant que pour les logements supplémentaires proposés, l'éclairage naturel du séjour et de la chambre 2 du logement du 3^{ème} étage est insuffisant ; que l'octroi de logements supplémentaires est conditionné par le fait que les logements neufs doivent être conformes au titre II du RRU ;

- **Considérant que la mixité de type de logement (offre diversifiée) n'est pas respectée en ce que le projet prévoit 2 logements 1 chambre et 3 logements 2 chambres ; que les 2 logements 1 chambre atteignent à peine les 60m² (existant et neuf) ; qu'aucun logement familial de minimum 3 chambres n'est prévu ;**

Arrière-bâtiment :

- **Considérant que, pour l'arrière-bâtiment, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre de la transformation d'un arrière-bâtiment dédié à une activité industrielle ; que le maintien des arrières-bâtiments pour une affectation autre que celle d'origine n'est envisageable que si le bâti présente une qualité architecturale remarquable et/ou une valeur patrimoniale reconnue ;**
- **Considérant que la transformation du volume bâti (patio et baies de fenêtre) proposée ne permet pas d'adapter les volumes disponibles à l'aménagement de logement de qualité ; que les dimensions du patio permettant d'aménager des baies de fenêtre pour pièces de vie ne sont pas suffisantes ; que son implantation est trop enclavée pour permettre un apport qualitatif de lumière naturelle ;**
- **Considérant qu'en arrière-bâtiment, un logement est aménagé au niveau du sous-sol ; que la façade avant de ce logement est partiellement enterrée et est occultée en partie par la passerelle d'accès au logement de l'étage supérieur et l'escalier latéral ; que le patio créé à l'intérieur du bâti et la fenêtre unique en façade avant ne suffisent pas pour alimenter le logement en éclairage naturel ;**
- **Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre II du RRU – Superficies minimales en ce que le séjour et la chambre du logement du rez-de-chaussée à rue ne présentent pas les superficies minimales nécessaires ;**
- **Considérant que la demande déroge à l'article 7 du titre II du RRU – salle de bain en ce que le logement du rez-de-chaussée à rue ne possède pas de salle de bain ;**
- **Considérant que la demande déroge à l'article 8 du titre II du RRU – WC en ce que les dimensions des WC des logements du 1^{er} et 2^{ème} étage à rue sont insuffisantes ;**
- **Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre II du RRU – Eclairage naturel en ce que l'éclairage naturel dans les pièces de vies des logements existants à rue, du séjour du 3^{ème} étage à rue et des séjours dans l'arrière-bâtiment est insuffisant ;**
- **Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit l'installation d'un local vélos de 12 places en sous-sol ; que l'accès en voirie n'est pas aisé ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement n'est pas limité en ce que la chaussée de Ninove est une voirie commerçante et fortement passante et que 4 logements supplémentaires généreront une surcharge significative évidente ;**
- **Considérant que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie (2500l) et de toitures végétalisées (160m²) ; que néanmoins, ces mesures sont insuffisantes au regard de la surdensification en logements et le taux d'imperméabilisation de la parcelle ; que malgré ces mesures, la surcharge du réseau public d'assainissement sera accentuée de manière significative ;**
- **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 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. »

- **Considérant que le demandeur n'a pas introduit de projet modificatif 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 26/01/2021

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 16/02/2021

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.