



Références NOVA : 01/PU/1703352
Nos références : PU 50986 – VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue de la Rosée, 9***

et tendant à ***changer l'affectation de bureaux en logements***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***30/01/2020***;

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 19/06/2020 au 03/07/2020*** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***09/07/2020***;

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}

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 de forte mixité 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 (antérieure à 1918) ;**
 - **Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue de la Rosée au n° 9, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section B – n° 147 f 9 ;**
 - **Vu que la demande vise à changer l'affectation de bureaux en logements ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/06/2020 au 03/07/2020, et qu'aucune réclamation 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 4. 5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **Vu l'archive communale à cette adresse :**
 - **n° 27451 (PU 19115) – transformation – permis octroyé le 23/09/1935 ;**
la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la division de la parcelle, pour le changement d'affectation de l'immeuble à rue, pour la création d'un escalier, pour la couverture de la cour, pour la modification d'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue ;
 - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/5478), le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;**
 - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comprend une unité de logement ;**
 - **Considérant que la demande en situation existante de droit (selon archive de 1935) est un immeuble abritant au rez-de-chaussée les bureaux et magasins de l'ancienne activité productive au n°7 – Établissements P. Schuermans, Teinturerie et Ganterie ;**

- Considérant qu'en situation existante de fait, l'arrière-bâtiment ne fait plus partie de la même parcelle – la connexion entre les 2 bâtiments est murée, la cour est couverte par une verrière, un escalier accédant au sous-sol est créé dans la cour ; que l'immeuble comprend à tous les niveaux des bureaux et dans les combles des archives ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de reconverter l'immeuble en maison de rapport de 4 logements, sans modification volumétrique ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - -01 communs – accès via escalier de la cour
local compteurs, 3 cavettes
 - +00 communs
entrée cochère, emplacements vélo dans passage, emplacements poubelles et accès cave dans la cour couverte
 - -01/+00 duplex de 1 chambre
niv. inf. : bureau/dressing à rue, cave, ancien escalier commun privatisé
niv. sup. : séjour à rue, chambre, sdd avec wc
 - +01 appartement de 1 chambre
cuisine ouverte sur séjour, bureau, chambre, sdb, wc
 - +02 idem +01
 - +03 sous versants, idem +01
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – la cour ayant été couverte ; que la qualité paysagère en intérieur d'îlot n'est pas valorisée – parcelle entièrement minéralisée ;
- Considérant que la parcelle est complètement enclavée par l'arrière-bâtiment et n'offre aucun espace extérieur qualitatif ; que la façade postérieure n'a aucune échappée visuelle vu la proximité de la construction arrière (moins de 2,00m) ; que la couverture de la cour est préjudiciable pour l'habitabilité du rez-de-chaussée ;
- Considérant que l'immeuble n'est plus affecté qu'à du logement au détriment de la mixité ; que les prescriptions urbanistiques réservent cette zone à de la forte mixité ; que vu la configuration des lieux et l'implantation du bâti mitoyen en fond de parcelle, ce changement de destination n'est pas idéal ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce qu'aucun espace de vie des différents logements n'atteint le minimum requis ; qu'il convient d'y remédier ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte au sous-sol ; qu'aucune pièce habitable ne peut y être aménagée ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que les baies des chambres en façade arrière n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher – y compris sous combles ; qu'il convient de les adapter ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que l'aménagement des logements est confiné et la répartition spatiale inadaptée :
 - dimensions restreintes des caves et accès peu aisé
 - privatisation de l'escalier accédant au sous-sol par le logement du rez-de-chaussée
 - chambre du +00 ne disposant pas de ventilation ni d'éclairage naturel direct
 - bureau cloisonné – espace résiduaire sans aucune luminosité naturelle
 - superficies restreintes des séjours/cuisines non conformes
 - intimité relative des pièces arrières et vis à vis gênants
 - piètre apport de lumière naturelle en façade arrière dû à la proximité du bâtiment en fond de parcelle – profondeur de la cour inférieure à 2,00m
 - aucun espace extérieur privatif

- absence de locaux communs fermés – emplacement vélos dans le passage cocher, poubelles dans la cour ;
 - Considérant que le projet ne crée que des unités de logement de 1 chambre ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d’habitabilité et d’une densité trop importante ; que l’immeuble n’a pas la capacité d’accueillir 4 entités de logement ; qu’il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu’il y a lieu de maintenir le sous-sol en espaces communs et en pièces de rangement, de proposer un projet réparti sur l’ensemble de la parcelle cadastrale ;
 - Considérant que la subdivision de l’immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d’immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d’habitabilité
 - une mixité de type de logements est proposée
 - l’impact de la surdensification sur l’offre de stationnement est limité
 - Considérant que la demande est lacunaire en ce que des informations de base ne figurent pas sur plan – façade arrière, matériau de toiture, accès aux combles perdus ; qu’elle est erronée au niveau de la coupe B-B – mur de séparation mitoyen au +00 ;
 - Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l’accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d’une assez bonne desserte en transport en communs ; qu’il y a lieu, toutefois, de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;
 - 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 ;
 - Vu que la maison est inscrite à l’inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d’être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
 - Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d’application en ce qu’en façade à rue des modifications sont apportées ;
 - Considérant que les menuiseries extérieures ne sont pas harmonisées ; qu’elles sont en PVC blanc au +01 et en bois brun aux +00 et +02 ; que le cintrage des baies aux +01 et +02 n’est pas respecté ; que la corniche présente un habillage en PVC blanc ; que la composition d’ensemble de la façade en est affectée ;
 - Considérant qu’il convient d’y remédier en s’inspirant des caractéristiques initiales – châssis bois respectant le cintrage et profils moulurés, corniche bois et porte cochère bois à rénover ;
 - 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 introduit de plans modificatifs 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'Environnement et de l'Urbanisme,

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'Environnement et de l'Urbanisme,

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.