



Références NOVA : 01/PU/1706282  
Nos références : PU 51026 – VD/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Place de la Vaillance, 25-26**

et tendant à **mettre en conformité le changement d'affectation et créer une baie sur un mur pignon mitoyen ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **28/10/2019**;

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;

Vu l'avis de la commission de concertation du **28/11/2019**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conformé 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<sup>er</sup>

Le permis **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 d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant 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 projet est implanté dans le périmètre de l'îlot du Centre Jacques Simonet jouxtant la Place de la Vaillance ;
- Vu que le bien se situe Place de la Vaillance aux n° 25 et 26, immeuble de rapport R+02+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Section A – n° 794 c ;
- Vu que la demande vise à créer une baie sur un mur pignon mitoyen aveugle et à réaliser une fresque sur ce même pignon ; que l'objet de la demande ne concerne que le lot 1 – entité commerciale au rez-de-chaussée bâtiments avant et arrière et +01 bâtiment arrière ;
- Vu que l'objet de la demande n'évoque pas le changement d'affectation ;
- Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
  - n° 36912 (PU 30432) – reconstruire l'immeuble – permis délivré le 25/01/1955 ;
  - n° 45219 (PU 38128) – transformer l'immeuble – permis délivré le 12/06/1979 ;la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination de l'espace commercial en bureau ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/7788), l'immeuble comprend, au rez-de-chaussée, un commerce et une activité productive, aux étages, 4 unités de logement ; que le rez-de-chaussée commercial/activité productive est utilisé par le demandeur en tant que bureau depuis 2016 sans octroi de permis pour changement d'affectation ;
- Considérant que la demande mentionne 215m<sup>2</sup> de bureau au rez-de-chaussée et 70m<sup>2</sup> au +01 ; que l'aménagement suivant est projeté :
  - +00           salle d'attente, accueil, bureaux (2), salle des consultants, kitchenette, sanitaires, local technique, escalier accédant au +01 de l'arrière-bâtiment
  - +01           bureau de direction, salle de réunion
- Considérant que la *prescription particulière 2.2., plus de 250m<sup>2</sup> de bureau*, est d'application en ce que le premier seuil de superficie plancher autorisée est dépassé de 35m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le dépassement de ce seuil peut être autorisé mais que les actes et travaux doivent être préalablement soumis aux mesures particulières de publicité ; que vérification faite, la maille CASBA permet d'accroître la superficie de bureau de cette zone ;
- Considérant qu'aucun projet finalisé de la fresque n'a été déposé ; qu'il n'est pas envisageable de ne se prononcer que sur un principe ;

- Considérant que le projet doit être conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que le propriétaire de la parcelle voisine n'a pas été averti ni consulté sur la pertinence du percement du mur mitoyen qui crée une servitude de vue ;
- Considérant que dans un mur mitoyen, nul ne peut percer de fenêtre ou d'ouverture sans le consentement de son voisin ;
- Vu le rapport final de l'étude de redynamisation de l'hypercentre d'Anderlecht approuvé par le Conseil communal du 19/10/2017 concernant entre autres la restructuration de l'îlot du Centre Jacques Simonet ;
- Considérant que dans le cadre de la restructuration de la Place de la Vaillance, la possibilité de construire un bâtiment est envisagée afin de rétablir la ligne du front de bâti tout en conservant une perméabilité et une cour non bâtie ; que, compte tenu de cette hypothèse, l'ouverture d'une baie dans le mitoyen hypothèquerait la possibilité d'une future construction mitoyenne ; qu'en l'occurrence, le percement d'une baie n'est pas envisageable actuellement ;
- Considérant que cette baie n'est pas indispensable au bon fonctionnement des bureaux – l'accueil des bureaux disposant déjà d'une large vitrine et d'un accès sur la Place de la Vaillance ;
- 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 ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que les vitrines sont en aluminium blanc, la nouvelle porte déplacée en PVC blanc ; que toutes les menuiseries extérieures des étages sont en PVC blanc ; que la porte d'entrée à double vantaux est en bois brun ;
- Considérant qu'il y a lieu d'unifier les matériaux du rez-de-chaussée à la faveur d'un matériau pérenne, de supprimer la représentation des châssis aux étages et de ne renseigner que les informations relatives à l'objet de la demande ;
- Considérant que les divisions ne sont pas respectées ; que les impostes ne sont plus vitrées ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
- Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport T.2012.0132/2/APB/al du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale en date du 25/03/2019 ; que ce rapport n'a analysé que la création d'une baie sur un mur et la réalisation d'une fresque sans se prononcer sur l'aménagement intérieur ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet moyennant modifications et adaptations de l'objet de la demande 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 :

- Ne pas percer le mitoyen ;
- Fournir un projet détaillé de fresque ;
- Etendre l'objet de la demande au changement d'affectation ;
- Ne pas faire figurer des informations relatives aux autres entités non concernées par l'objet de la demande ;
- Compléter la représentation des châssis (imposte vitrée) ;
- Soumettre à l'avis du SIAMU le changement d'affectation des +00 et +01 en bureau.

Après réception du dossier modificatif, celui-ci sera soumis à enquête publique pour la prescription 2.2 du PRAS.

- Considérant qu'après un premier courrier de rappel (22/02/2021), un dossier modificatif a finalement été introduit le 10/05/2021 ; que ce dossier a été déclaré incomplet le 20/07/2021 ; que l'avis du SIAMU a été introduit le 20/09/2021 ;
- Considérant que le deuxième courrier de rappel (23/09/2021) n'a donné lieu à aucune suite ; que le dossier, outre son incomplétude, ne concourt pas au respect de toutes les conditions requises :
  - La baie percée dans le pignon aveugle mitoyen n'a pas été supprimée ; par ailleurs, aucune convention avec le propriétaire de la parcelle voisine n'a été introduite ;
  - Le matériau des menuiseries extérieures de la façade à rue n'est pas unifié ;

- **Considérant, qu'en l'état, la demande ne contenant pas de motivation formelle adéquate et suffisante, le projet tel que présenté ne peut être accepté.**

**Article 2**

~~Le titulaire du permis devra s'acquitter de la somme de **XXX** 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 14/01/2025

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevine de l'Urbanisme et de l'Environnement,

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

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'Echevine de l'Urbanisme et de l'Environnement,

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

## **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.