



Références NOVA : 01/PU/1717429  
Nos références : PU 51170 – OH/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue Maurice Albert Raskin, 22***

et tendant à ***transformer des bureaux du rez-de-chaussée en logements + modifier le nombre de logements***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***12/11/2020***;

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 le dispositif de l'avis conformé émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

**Vu l'avis défavorable du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Anderlecht du 29/12/2020 auquel le fonctionnaire délégué ne se rallie pas;**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe rue Maurice Albert Raskin 22, immeuble à appartement avec 2 façades de type R+4+Toiture plate, cadastré Division 2 Section A N° 115K ;

Considérant que la demande vise à transformer des bureaux du rez-de-chaussée en logements et modifier le nombre de logements ;

Vu les archives à cette adresse :

- Le permis d'urbanisme n°35607 – Archive 41666 délivré le 30/12/1963 ayant pour objet « Construire un immeuble »
- La demande de permis d'urbanisme n°47268 – Archive 498236 refusé le 27/10/2011 ayant pour objet « Régulariser : transformation de bureaux en logements + modification du nombre de logements »
- La demande permis d'urbanisme n°48903 – Archive 50128L classé sans suite le 24/12/2014 ayant pour objet « Transformer des bureaux du rez-de-chaussée en logements + modifier du nombre de logements »
- Le permis d'urbanisme n°49995 – Archive 50154C délivré le 24/10/2017 ayant pour objet « Remplacer les châssis »

Considérant que la situation de droit correspond à la situation existante ;

Considérant que le bien en situation de droit se compose d'un immeuble à appartements de 7 logements + 2 bureaux dont celui côté gauche lié au logement du premier étage de gauche + 4 stationnements voitures + 7 caves + 2 espaces poubelles + 1 chaufferie ;

Considérant que le bien en situation projetée se compose d'un immeuble à appartements de 9 logements + 3 stationnements voitures + 7 caves + 2 espaces poubelles + 1 chaufferie ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ; en ce qu'il y a 3 emplacements pour 9 logements (au lieu de 4 initialement) et qu'un emplacement de stationnement est retiré ;

Considérant que la suppression d'un emplacement de garage est due à la création d'un débarras pour le logement du rez-de-chaussée de droite ;

Considérant que la demande déroge à l'article 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il n'y a pas de proposition pour aménager un local vélos/poussettes pour les espaces communs ;

Considérant que la demande déroge également au Titre III chapitre III section 2 article 15§1 du Règlement Communal d'Urbanisme en ce que, si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

Que, dans la superficie restante du parking côté droit (où un emplacement de parking a été supprimé), il est aisé de créer un local vélo/poussette accessible depuis le hall d'entrée commun afin de répondre aux articles 17 du Titre II du RRU et 15 du Titre III du RCU ;

Considérant que le nombre d'entité reste inchangé dans l'immeuble, à l'exception d'un bureau accessoire qui devient un logement à part entière ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la superficie nette éclairante du séjour n'atteint pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> pour le séjour des deux nouveaux logements au rez-de-chaussée et le séjour du logement de gauche au +1 ;

Que toutefois l'immeuble est existant et que les nouveaux logements doivent tendre vers le Titre II du RRU ;

Que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande ne déroge pas à l'article 3 §1 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme vu que la cuisine des deux nouveaux logements est intégrée au séjour au rez-de-chaussée et que l'ensemble est supérieur à 28m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande ne répond pas à l'article 19 du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme sur le bon aménagement des lieux, et ce pour les points suivants :

- *Appartements mono-orientés ;*

*Considérant que la densité de l'immeuble n'est toutefois augmenté que d'une entité vu l'existence des bureaux dont un est accessoire au logement du premier étage ; que si le logement au rez-de-chaussée reste relié au logement du premier étage côté gauche il n'y aurait pas d'augmentation du nombre d'entité ;*

*Que le duplex et le logement de droite aurait un jardin ; qu'une mixité de typologie de logements existerait dans l'immeuble ;*

*Considérant, de ce qui précède, que moyennant modifications, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux :*

AVIS FAVORABLE, sous réserve de :

- Garder le maintien du duplex rez-de-chaussée/ 1<sup>er</sup> étage côté gauche ;
- Créer un local vélo/poussette accessible depuis le hall d'entrée commun.

*Les dérogations à l'article 10 (superficie nette éclairante) du Titre II, et l'article 6 (parking en dehors de la voie publique) du Titre VIII du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.*

Références du dossier : 01/AFD/1717429.

## **ARRETE :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Le permis sollicité **est refusé** :

1<sup>o</sup> pour le motif indiqué dans l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2<sup>o</sup> pour les motifs suivants : avis du Collège des Bourgmestre et Echevins :

**avis défavorable :**

- **Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
- **Vu que le bien se situe Rue Maurice Albert Raskin 22, immeuble à appartement avec 2 façades de type R+4+Toiture plate, cadastré Division 2 Section A N° 115K ;**
- **Vu que la demande vise à transformer des bureaux du rez-de-chaussée en logements + modifier le nombre de logements ;**
- **Vu les archives à cette adresse :**
  - **Le permis d'urbanisme n°35607 – Archive 41666 délivré le 30/12/1963 ayant pour objet « Construire un immeuble »**
  - **La demande de permis d'urbanisme n°47268 – Archive 498236 refusé le 27/10/2011 ayant pour objet « Régulariser : transformation de bureaux en logements + modification du nombre de logements »**
  - **La demande permis d'urbanisme n°48903 – Archive 50128L classé sans suite le 24/12/2014 ayant pour objet « Transformer des bureaux du rez-de-chaussée en logements + modifier du nombre de logements »**
  - **Le permis d'urbanisme n°49995 – Archive 50154C délivré le 24/10/2017 ayant pour objet « Remplacer les châssis »**
- **La situation de droit correspond à la situation existante ;**
- **Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ni à l'avis de la commission de concertation ;**
- **Considérant que le bien en situation de droit se compose d'un immeuble à appartements de 7 logements + 2 bureaux + 4 stationnements voitures + 7 caves + 2 espaces poubelles + 1**

- chaufferie ;
- Considérant que le bien en situation projetée se compose d'un immeuble à appartements de 9 logements + 3 stationnements voitures + 7 caves + 2 espaces poubelles + 1 chaufferie ;
  - Considérant que la demande déroge à l'article 3 §1 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface de la cuisine des deux nouveaux logements au rez-de-chaussée est inférieure à 8m<sup>2</sup> ;
  - Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la superficie nette éclairante du séjour n'atteint pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> pour le séjour des deux nouveaux logements au rez-de-chaussée et le séjour du logement de gauche au +1 ;
  - Considérant que la demande déroge à l'article 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il n'y a pas de proposition pour aménager un local vélos/poussettes pour les espaces communs ;
  - Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que situation ne tend pas vers une amélioration afin de répondre à l'équilibre du nombre d'emplacement de stationnement voiture par logement ; que cette situation en est aggravée car un emplacement de stationnement est retiré et que 2 logements sont ajoutés ;
  - Considérant que la demande déroge au titre III chapitre III section 2 article 15§1 du Règlement Communal d'Urbanisme en ce que, si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;
  - Considérant que la demande ne répond pas à l'article 19 du titre II Règlement Régional d'Urbanisme sur le bon aménagement des lieux, et ce pour les points suivants :
    - Accès inopportun aux sanitaires à côté de la cuisine ;
    - Appartements mono-orientés ;
  - 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 Echevins, 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 ;
    - Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
    - L'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement s'accompagne d'alternatives en mobilité douce (local vélos) ;
    - Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;
  - Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 7 à 9 ; 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 deux entités supplémentaires de logement ;
  - Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle eu égard à sa typologie et à la configuration des lieux ;
  - Considérant le refus de permis d'urbanisme n°47268 ; que l'objet de la demande est le même ; que les modifications apportées sont infimes et ne prennent pas en compte les points abordés dans le précédent avis ;
  - Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

## **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 18/01/2022

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.