



Références NOVA : 01/PU/1712120
Nos références : PU 51081 – IDV/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Odon, 43**

et tendant à **mettre en conformité 2 immeubles à appartements**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **08/03/2021**;

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 que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 11/04/2021 au 25/04/2021** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **27/05/2021**;

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 sous conditions 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^{er}

Le permis sollicité **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 d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
 - **Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;**
 - **Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (n°36416), il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;**
 - **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 rue Odon n°43, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 125m² cadastrée 4ème Division, Section B, Parcelle n°145A16, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N° 10820/11342-PU : 23 avril 1906 PU octroyé – Construire une maison avec atelier verrière ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - Dans le bâtiment à rue :**
 - **01** **Sous-sol ;**
 - **00** **Salon, salle à manger, cour à ciel ouvert avec 2 WC ;**
 - **0.5** **WC ;**
 - **01** **Inconnue ;**
 - **1.5** **WC ;**
 - **02** **Inconnue ;**
 - **03** **Inconnue ;**
 - **TV** **Mansarde ;**
 - Dans l'arrière-bâtiment :**
 - **00+01** **Atelier de verrerie ;**
 - **Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer du nombre de logements autorisés ;**

- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/4735), l'immeuble abrite 3 logements (source : cadastre) ;
- Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 3 logements et 1 atelier ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité 2 immeubles à appartements ;
- Vu que la demande a été introduite le 08/05/2019, que le dossier a été déclaré complet le 08/03/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
 - application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
 - application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 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.2019.0354/1/APM/vh daté du 10/05/2019 ;
- 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 la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation le 29/04/2021 et que l'avis a été reporté pour fourniture d'un historique des compteurs et une liste des habitants ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - la mise en conformité de 7 logements ;
 - la mise en conformité des modifications apportées à la toiture (suppression des lucarnes d'origine dans le versant avant de la toiture et le remplacement de la corniche) ;
 - la mise en conformité d'une lucarne dans le versant avant de la toiture de l'arrière-bâtiment ;
 - la construction d'une lucarne avec terrasse dans le versant arrière de la toiture de l'arrière-bâtiment ;
 - la mise en conformité des modifications apportées à la façade (remplacement des châssis et mise en peinture des ferronneries de balcon) ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

Dans la maison à rue :

 - -01 6 caves privatives, 1 local compteurs (eau/gaz) et 6 compteurs électriques dans le dégagement ;
 - 00 1 studio avec cour ;
 - 01 1 studio avec balcon ;
 - 02 1 studio avec balcon ;
 - 03 1 studio ;
 - TV 1 appartement 1 chambre ;

Dans l'arrière-bâtiment :

 - 00 1 studio avec cour ;
 - 01+TV 1 appartement 1 chambre avec terrasse ;

- **Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que l'arrière-bâtiment est implanté au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que le projet prévoit le maintien du volume bâti et la transformation de l'atelier en 2 logements ; que le projet ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot en ce qui concerne ses qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques ;**
- **Considérant que, depuis leur origine, les arrières-bâtiments ne sont pas conçus pour être aménagés en logement ; qu'il est contraire au bon aménagement des lieux de créer des logements en intérieur d'îlot ; que les logements s'implantent préférentiellement du côté de la rue afin de permettre l'aménagement ou le maintien d'intérieurs d'îlot dégagés et verdoyants ;**
- **Considérant que la cour de la maison voisine de gauche a été couverte sans permis d'urbanisme ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol, en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée, le projet prévoit l'aménagement d'une cour intérieure dont la profondeur dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de gauche la plus profonde ; qu'au 3ème étage, le volume WC a été rehaussé sans permis d'urbanisme ; que sa profondeur dépasse celle du profil mitoyen de la construction voisine de gauche la plus profonde ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce qu'au 3ème étage, la toiture de la rehausse du volume WC abritant la buanderie dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës de la maison voisine de gauche ;**
- **Considérant que le projet n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vues ; que la terrasse prévue au 2ème étage de l'arrière-bâtiment, d'une largeur d'1,90m, est accessible et donne accès à la toiture du bâtiment voisin par 2 marches d'escalier ; que des vues droites sur l'héritage voisin sont possibles ; que la fenêtre du 4ème étage de l'immeuble à rue est agrandie à moins de 60cm de la limite mitoyenne de gauche donnant des vues obliques sur l'héritage voisin de gauche ;**
- **Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 5 logements dans l'immeuble à rue qui n'en possède actuellement que 3 selon le cadastre et l'aménagement de 2 logements dans l'arrière-bâtiment affecté initialement à une activité productive ;**
- **Considérant que l'historique des compteurs fournis par Sibelga renseigne la présence de 5 compteurs d'électricité présents avant 1992 ; que 3 d'entre eux sont identifiés comme situés dans le bâtiment à rue et deux autres ne sont pas attribués ; que par conséquent, si l'on considère un compteur pour les communs et un compteur pour l'atelier, il ne reste que 3 unités de logement alimentées individuellement ;**
- **Considérant que l'analyse de la liste des habitants a démontré la présence d'un nombre important d'habitants pour des séjours de courte durée ; que la composition de certaines familles de plus de 2 personnes ne correspond pas à la typologie des logements à régulariser (studios) ; que la multiplication des courtes durées d'occupation témoignent du fait que ceux-ci n'étaient pas adaptés à des séjours prolongés ; qu'en l'absence de baux locatifs corroborant une analyse concrète de la liste des habitants, le nombre de logements occupés, normalement et simultanément avant 1992 est indéterminé à ce jour ;**
- **Considérant qu'en l'absence d'une situation conforme actée par un permis d'urbanisme antérieur, l'aménagement des logements à régulariser doit tendre au respect des normes minimales d'habitabilité et des recommandations communales en matière de (sub)division d'immeuble ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales, en ce que la chambre à coucher principale de l'appartement duplex du 4ème étage présente un déficit de superficie de 3,12m² (norme 14m²) ; que le séjour de l'appartement duplex de l'arrière-bâtiment présente un déficit de superficie de 6,04m² (norme 28m²) ;**

- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 4 §1, hauteur sous plafond, en ce que dans les combles, la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables est de 2,30m et porte sur au moins la moitié de la superficie de plancher (calculée à une hauteur minimale d'1,50m) ; que cette norme n'est pas respectée pour les espaces aménagés dans les combles de l'immeuble à rue ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 4 §2, hauteur sous plafond – logement existant, en ce que les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf dans un immeuble existant, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimums ; que dans les deux logements prévus au rez-de-chaussée (à rue et en fond de parcelle), un rangement sous combles porte la hauteur sous plafond sous le seuil des 2,50m ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 8, WC en ce que le sas avec deux portes séparant le WC des locaux habitables n'est pas prévu dans l'appartement duplex du 4ème étage ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel en ce que les séjour/cuisine/chambre de tous les studios présentent un déficit de superficie d'éclairage naturel ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 12, ventilation en ce que les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères doivent être équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ; que celui-ci n'est pas représenté sur les documents graphiques ; qu'il n'est pas précisé si les fenêtres sont ouvrantes (par défaut, elles sont considérées comme fixes) ;**
- **Considérant que des logements supplémentaires sont créés et que la répartition des logements est modifiée ; que la densité de l'occupation est augmentée ; que les travaux prévus ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble et qu'il convient d'améliorer la conformité des locaux communs de l'immeuble ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local n'est pas prévu au projet ;**
- **Considérant que la demande déroge RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parking ; qu'il convient de prévoir un local conforme ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vade Mecum Vélos ; que ce local n'est pas prévu au projet ;**
- **Considérant que la demande déroge la demande déroge au RRU, Titre II, article 18 – local d'entretien, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout et qui lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporte une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne ; que ce local n'est pas prévu au projet ; que la pompe située dans la cour a été supprimée (liée à la citerne) ;**
- **Considérant que les documents graphiques ne renseignent pas l'emplacement des chaudières ;**

- **Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre de logement(s) supplémentaire(s) et de création de logement en arrière-bâtiment ;**
- **Considérant que l'offre de type de logement n'est pas diversifiée ; que les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent plus de 25% de la superficie habitable de l'immeuble ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité en ce qu'aucune place de stationnement en domaine privé ni alternatives de mobilité douce ne sont prévues ;**
- **Considérant que les logements dans l'arrière-bâtiment sont mono-orientés sauf au niveau sous toiture ;**
- **Considérant que l'arrière-bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale ou un intérêt architectural (cfr. Recommandations communales) ; que la rénovation ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle de la qualité de l'intérieur de l'îlot (cfr. prescription générale 0.6 du PRAS) ; que la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est inférieure à 10m et ne permet pas d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant et de limiter les vis-à-vis ;**
- **Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ;**
- **Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que l'augmentation du nombre de logement entraîne un accroissement de consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; que la citerne existante est supprimée et qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ;**
- **Considérant l'application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;**
- **Considérant l'application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;**
- **Considérant que le bien présente des qualités patrimoniales ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;**
- **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 ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;**
- **Considérant que les châssis d'origine ont été remplacé par du PVC imitation bois à profils plat ; que les ferronneries ont été peintes en bleu ;**
- **Considérant que la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la mise en conformité des modifications apportées à la façade avant ;**
- **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, moyennant modifications, 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 :

- **Supprimer les logements dans l'arrière-bâtiment, rétablir une activité productive ou démolir le bâtiment ;**
- **Supprimer la rehausse du volume WC au 3ème étage ;**
- **Limiter le nombre de logement à 3 ;**

- **Rendre les logements et les locaux communs conformes au titre II du RRU. »**
- **Vu que les plans modificatifs ont été demandés en date du 01/06/2021 ;**
- **Vu qu'aucune suite n'a été donnée au courrier de rappel suite CC envoyé au demandeur par courrier recommandé le 19/10/2021 ;**
- **Considérant qu'en l'état, le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.**

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 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.