



Références NOVA : 01/PU/1700119  
Nos références : 50946-IDV/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Saint Guidon, 101**

et tendant à **transformer la façade à rue et mettre en conformité les annexes arrière et la terrasse à l'étage**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **22/01/2020**;

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 28/02/2020 au 13/03/2020** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **11/06/2020**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

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

**« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, 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 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 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 rue Saint-Guidon, n°101, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 237m<sup>2</sup> cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°691K, est répertorié en tant que**
  - **maison à vocation commerciale sans entrée particulière ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
    - **n° 20988/16319-PU : construire des annexes (30/07/1928 PU octroyé) ;**
    - **n° 47363/41077-PU : transformer + agrandir (23/02/1993 PU octroyé) ;**
  - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
    - **-01 Caves ;**
    - **00 Commerce + atelier accessoire au commerce (boucherie/charcuterie) ;**
    - **01-TV Logement en duplex 2 chambres avec terrasse (1,40m) ;**

**la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que l'annexe de l'atelier au rez-de-chaussée est plus haute et plus profonde, l'annexe arrière au 1er étage est plus profonde, la terrasse au 1er étage est plus grande, la devanture commerciale est différente, le châssis au 1er étage en façade avant n'est pas cintré et le matériau différent de la situation d'origine ;**

  - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison de commerce comprenant 1 logement ;**
  - **Vu que la demande vise à transformer la façade à rue et mettre en conformité les annexes arrière et la terrasse à l'étage.**
  - **Vu que la demande a été introduite le 22/01/2019, que le dossier a été déclaré complet le 22/01/2020 ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/02/2020 au 13/03/2020, 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 ;
  - 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 ;
  - dérogation à l’article 36§1-3° du Titre VI du RRU – Enseigne ou publicité associée à l’enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone générale et élargie ;
- Vu l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente référencé T.1992.2102/4/CAP/dd daté du 14/02/2019 ;
- Considérant que le projet prévoit :
  - Au rez-de-chaussée,
    - la modification de la devanture afin de créer une entrée indépendante pour le logement ;
    - l’agrandissement de la surface commerciale et créer un couloir d’accès indépendant vers la cage d’escalier qui dessert le logement ;
  - Au 1<sup>er</sup> étage,
    - la mise en conformité de l’annexe abritant la cuisine dont la profondeur dépasse celle en situation de droit d’1,63m (cfr permis d’urbanisme n°41077) ;
    - la mise en conformité d’une terrasse d’une profondeur de 2,79m accessible à partir de la cuisine ;
- Considérant qu’une incohérence s’est glissée dans les documents graphiques en ce qu’au rez-de-chaussée, le plan fait état d’une réduction de l’atelier en profondeur avec réalisation d’une terrasse alors que la coupe maintien le volume tel qu’il existe en situation de fait ; qu’en plan, l’appellation atelier a disparu ; que la toiture est néanmoins maintenue ;
- Considérant qu’en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - -01            2 caves pour le commerce, un WC pour le commerce et un local compteurs ;
  - 00            1 commerce avec atelier accessoire ;
  - 01            Séjour, salle à manger et cuisine ;
  - TV            2 chambres et une salle de bain ;
- Considérant qu’au 1<sup>er</sup> étage, la terrasse d’origine a été couverte et intégrée à l’espace cuisine ; que la toiture de l’atelier a été remplacée avec un débordement d’1,35m ; qu’une nouvelle terrasse a été installée en toiture avec un pare-vue sur le mur mitoyen de gauche ;
- Considérant que le local compteurs est accessible à partir d’un couloir/sas commun ;
- Considérant que le jardin n’est pas accessible à partir du logement ; qu’actuellement le logement est occupé par l’exploitant du commerce mais que la création d’une entrée indépendante permettrait dans le futur que l’exploitant n’occupe pas le logement ; qu’il convient de créer une liaison afin de permettre la pleine jouissance du jardin aux occupants du logement ;
- Considérant qu’hormis l’agrandissement de la cuisine, l’aménagement du logement reste inchangé par rapport à la situation de droit ;
- 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 densité du bâti est accentuée ; qu’au vu des photos aériennes, le jardin de +/- 105m<sup>2</sup> n’est ni occupé ni entretenu ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d’une construction mitoyenne en ce que la terrasse au 1<sup>er</sup> étage dépasse le profil arrière de la maison de gauche la plus profonde (1,70m) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d’une construction mitoyenne en ce qu’un pare-vue est installé sur le mur mitoyen de gauche d’une hauteur d’1,85m ; qu’à cet endroit, le voisin de gauche possède une cour ; que

la rehausse porte la hauteur du mur mitoyen à plus de 3m et impacte la jouissance de la cour ;

- Considérant qu'en façade avant, l'enseigne parallèle à la façade telle que proposée n'est pas conforme à l'article 36 du titre VI du règlement régional d'urbanisme – enseignes et publicité ; qu'elle ne peut être installée au-dessus de la porte d'entrée du logement et doit respecter un retrait de 50cm par rapport aux limites mitoyennes ;
- La présente demande ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour le placement de menuiseries extérieures présentant une différence d'aspect (divisions, matériau, couleur) par rapport à la situation conforme ; qu'en façade avant les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc aux étages et de l'aluminium au rez-de-chaussée ; qu'il convient lors du prochain remplacement des châssis de prévoir le cintrage des châssis ;
- Considérant que la construction du bien est antérieure à 1932 ; que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire en l'application de l'article 333 du Code Bruxellois sur l'Aménagement du Territoire ;
- 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 :

- Clarifier la situation de l'atelier du rez-de-chaussée sur les documents graphiques;
- Donner la jouissance du jardin au logement, limiter la terrasse du 1<sup>er</sup> étage à 2m (de largeur) le long du mur mitoyen de droite sur toute la profondeur de la toiture plate, installer un escalier extérieur accolé au mur donnant accès au jardin, aménager une cour fermée sous l'escalier (séparée physiquement) entre l'atelier, le jardin et rehausser le mur mitoyen de droite pour qu'il atteigne 1,90m le long de la terrasse (au 1<sup>er</sup> étage) et rendre l'autre partie de la toiture plate inaccessible par un garde-corps et une végétation extensive ;
- Rendre l'enseigne conforme au RRU et indiquer l'emplacement de celle-ci sur l'élévation.

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 sont acceptées (escalier extérieur et terrasse d'accès) moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50<sup>ème</sup> doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I). »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 15/03/2021 et que celui-ci ne répond que partiellement aux conditions de la commission de concertation ;
- Considérant que les conditions suivantes sont respectées :
  - La situation de l'atelier du rez-de-chaussée a été clarifiée sur les documents graphiques ;
  - L'enseigne est conforme au RRU et son emplacement est indiqué sur l'élévation ;
- Considérant que la condition suivante n'est pas respectée :
  - Donner la jouissance du jardin au logement, limiter la terrasse du 1<sup>er</sup> étage à 2m (de largeur) le long du mur mitoyen de droite sur toute la profondeur de la toiture plate, installer un escalier extérieur accolé au mur donnant accès au jardin, aménager une cour fermée sous l'escalier (séparée physiquement) entre l'atelier et le jardin et rehausser le mur mitoyen de droite pour qu'il atteigne 1,90m le long de la terrasse (au 1<sup>er</sup> étage) et rendre l'autre partie de la toiture plate inaccessible par un garde-corps et une végétation extensive ;

- Considérant que l'objet de la demande vise à séparer l'entrée du commerce de celle du logement ; qu'actuellement, l'accès au logement se fait par le commerce et suppose donc que l'exploitant du commerce occupe le logement ; que la création d'une entrée séparée pour le logement permet de rendre son occupation indépendante de celle du commerce ; que dans cette perspective, le jardin reviendrait au commerce ; que ce commerce (boucherie/charcuterie) n'utilise pas le jardin dans le cadre de son activité ; que le bon aménagement des lieux implique qu'à l'avenir, la jouissance du jardin soit attribuée au logement plutôt que de le maintenir inutilisé par le commerce ;
- Considérant que le projet modifié déroge au RRU titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne et à l'article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne en ce que la terrasse proposée dépasse le profil arrière de gauche le plus profond et dépasse la hauteur du profil mitoyen de droite le plus haut ; qu'un pare-vue est installé du côté gauche ;
- Considérant que la demande n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vues, en ce que la terrasse permet des vues droites et obliques sur les héritages voisins de gauche et droite ; que le demandeur a produit un document d'accord informel entre lui et le propriétaire voisin de gauche concernant le maintien de la terrasse ; que néanmoins, cet accord est basé sur la présence d'un pare-vue qui constitue une rehausse de profil mitoyen en dérogation ;
- Considérant que par mesure de prévention, le caractère infractionnel de la terrasse a été signalé au demandeur ; que celle-ci ainsi que les rehausses en dérogation sont représentées sur les plans de manière précise ce qui porte donc à confusion en ce qui concerne l'objet réel de la demande ;
- Considérant que le projet en l'état ne s'accorde pas aux caractéristiques 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 13/09/2021

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

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.