



Références NOVA : 01/CU/1714580  
Nos références : PU 51121 -ID/AB

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue du Prétoire, 72**

et tendant à **mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier en logements**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **21/04/2021** ;

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 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 06/05/2021 au 20/05/2021** et que **2** réclamations ont été introduites ; 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 conforme 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<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 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 que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;
- 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 du Prétoire n°72, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 154m<sup>2</sup> cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°537/R/21, est répertorié en tant que bâtiment industriel atelier (Artisanat – petites entreprises –industries) ne comprenant pas de logement ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
  - n° 10063/F10574-PU : construire une maison (29/11/1904 PU octroyé) (pas d'archive) ;
  - n° 10246/F10759-PU : construire une annexe (31/03/1905 PU octroyé) ;
  - n° 21827/13397-PU : agrandissement (24/05/1929 PU octroyé) ;
  - n° 50056N/47979-SS : régulariser une maison de rapport (10/12/2014 PU classé sans suite) ;
- Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :  
*Pour l'arrière-bâtiment : (objet de la demande)*
  - 00+01+TV            Atelier
- La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que l'atelier dans l'arrière-bâtiment a été transformé en 2 logements, des modifications volumétriques et esthétiques ont été apportées au bâtiment avant et celui-ci a été converti en maison de rapport ;
- Vu qu'une mise en demeure a été dressée pour ce bien en date du 23/03/2021 ; que les infractions relevées sont les suivantes :
  - Augmentation du nombre de logements ;
  - Transformation structurelles et non structurelles dans l'immeuble ;
  - Rehaussement de la toiture de l'immeuble ;

- Transformation de la façade avant de l'immeuble ;
- Le changement d'utilisation des ateliers à l'arrière en logements ;
- Considérant que le bien est en copropriété ; que le copropriétaire de l'arrière-bâtiment n'est pas propriétaire de tout ou partie de l'immeuble à rue ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme atelier (objet de la demande uniquement) ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier en logements ;
- Vu que la demande a été introduite le 28/05/2019, que le dossier a été déclaré complet le 27/04/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/05/2021 au 20/05/2021, et que 2 réclamations ont été introduites pour les motifs suivants :
  - la transformation sans permis d'urbanisme et l'occupation illicite de l'arrière-bâtiment ;
- 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 ;
  - 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.2012.0862/3/APB/dd daté du 10/03/2021 ;
- 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 le projet prévoit la mise en conformité des actes et travaux suivants :
  - la transformation de l'atelier en 2 logements ;
  - la création de passerelles au 1<sup>er</sup> étage au-dessus de la cour intermédiaire ;
- Considérant que l'objet de la demande concerne la transformation de l'atelier en intérieur d'îlot en 2 logements ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
- *Pour l'arrière-bâtiment :*
  - 00+01 1 appartement duplex 2 chambres ;
  - TV 1 studio (appartement une chambre) ;
- Considérant que la volumétrie de l'arrière-bâtiment est en situation de droit ; qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 1905 pour la construction d'une annexe d'une largeur de 3,60m sur une profondeur de 3,90m sur 1 niveau entre le bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment le long du mur mitoyen de droite ; que le volume surplombant la cour intermédiaire au 2<sup>ème</sup> étage est visible sur les orthophotoplans depuis 1971 ; que cette construction est conforme à la réglementation en vigueur avant le 1/01/2000 ; que par conséquent, l'article 330 du CoBAT est d'application pour ce volume ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol, en ce qu'au 1<sup>er</sup> étage dans la cour (couverte), la passerelle dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction de référence voisine de gauche la moins profonde ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que la passerelle dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës de la construction de référence voisine de gauche la plus basse ;

- **Considérant que le maintien d'un arrière-bâtiment en intérieur d'îlot et en zone d'habitation ne peut se justifier que par la présence d'une activité économique établie et reconnue par un permis d'urbanisme ;**
- **Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue et accentuée par la présence des passerelles ;**
- **Considérant que selon les recommandations communales en matière de (sub)division d'immeuble, le projet rentre dans le cadre d'une transformation d'arrière-bâtiment en logement ; que ce changement ne peut être envisagé que sous certaines conditions ; que les conditions suivantes ne sont pas remplies (cfr. Recommandations) :**
  - **l'arrière-bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien ;**
  - **aucune mesure d'amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot n'est envisagée ;**
  - **la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est insuffisante (3,90m sur une largeur de 3,60m – le reste est construit) ; aucune mesure n'est prise pour améliorer l'ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptables ;**
  - **des vues sont créées dans le mur mitoyen de gauche ; les vues droites portent préjudice à la propriété voisine (tiers) ;**
  - **l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement n'est pas limité et aucune alternative de mobilité douce n'est proposée ;**
- **Considérant que, depuis leur origine, les arrières-bâtiments ne sont pas conçus pour être aménagés en logements ; 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 (cfr. PRAS 0.6) ;**
- **Considérant que la demande renseigne un studio dans les combles mais que les documents graphiques indiquent l'aménagement d'un appartement 1 chambre (locaux différenciés) ;**
- **Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement des logements, le projet déroge au titre II du RRU – Normes d'habitabilité, en ce que :**
  - **RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales, en ce que le séjour/cuisine de l'appartement sous combles présente un déficit de superficie de 6,43m<sup>2</sup> ;**
  - **RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales, en ce que les logements ne comportent pas d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage (cave) ;**
  - **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel en ce que la chambre principale de l'appartement duplex ne donne pas directement sur l'extérieur (cour couverte) ; la chambre secondaire de l'appartement duplex présente un déficit de superficie d'éclairage naturel de 0,37m<sup>2</sup> ; que le séjour de l'appartement duplex présente un déficit d'éclairage naturel de 2,35m<sup>2</sup> ;**
  - **RRU, Titre II, article 13-§1, raccordements – logement neuf, en ce que tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, que l'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus au titre II du RRU, que chaque local habitable comporte au moins un point lumineux et une prise d'électricité et que les compteurs sont individualisés par logement et d'accès aisé et permanent ; que les compteurs individuels et les équipements ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;**
- **Considérant qu'en ce qui concerne les percements de baies dans le mur mitoyen, malgré l'opacité du vitrage, les fenêtres doivent également être fixes (aucun ouvrant ni oscillo-**

battant) afin d'empêcher les vues sur l'héritage voisin et les nuisances sonores ; qu'un problème d'entretien des fenêtres et de ventilation du local peut se poser ; que la situation légale de ces baies doit être justifiée ;

- **Considérant qu'en situation de fait, la passerelle du 1<sup>er</sup> étage permet des vues droites sur l'héritage voisin de gauche (cfr. Google maps) ;**
- **Considérant que les logements aménagés dans un arrière-bâtiment ne disposent pas d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse à l'air libre) ;**
- **Considérant que les travaux prévus ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble de par l'augmentation du nombre d'habitants et qu'il convient d'améliorer la conformité des locaux communs de l'immeuble ;**
- **Considérant que les locaux communs renseignés sur les documents graphiques ne font pas partie de l'objet de la demande ;**
- **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/Igt 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 poubelles semble se trouver dans le sous-sol du bâtiment à rue ; qu'il présente une capacité insuffisante au regard de l'occupation du bien ;**
- **Considérant que la demande déroge au 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 les documents graphiques renseignent 2 emplacements Vélos dans l'entrée cochère du bâtiment à rue pour une capacité projetée de 5 appartements ;**
- **Considérant que 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 m<sup>2</sup>, comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout ; que cet équipement n'est pas représenté sur les documents graphiques ;**
- **Considérant que les documents graphiques ne renseignent pas l'emplacement de la ou des Chaudière(s) ;**
- **Considérant que l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente pour la raison suivante :**
  - **Le bâtiment arrière ne dispose pas de deux possibilités d'évacuation indépendantes ;**
- **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 surcharge le réseau d'égouttage ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; qu'aucune végétalisation des toitures n'est prévue ;**

- **Considérant le parachèvement du bâti comprend une façade cimentée de ton blanc et des menuiseries en PVC blanc ;**
- **Considérant l'application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ; que le bien ne présente aucune qualité patrimoniale ;**
- **Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;**

**AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »**

**Considérant que le demandeur n'a pas introduit de projet modifié 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 13/09/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevin des Permis d'urbanisme,  
d'environnement et des Taxes-Contrôles,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué 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 des Permis d'urbanisme,  
d'environnement et des Taxes-Contrôles,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

## **Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004**

### **Recours au Collège d'urbanisme**

#### 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.