



Références NOVA : 01/PU/1706756  
Nos références : PU 51033 – VD/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue de la Procession, 50***

et tendant à ***mettre en conformité un appartement situé au 3ème étage d'un immeuble à appartements***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***06/01/2020***;

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 15/02/2020 au 29/02/2020*** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***05/03/2020***;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme 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 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 défavorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 (1927) ;**
  - **Vu que le bien se situe Rue de la Procession au n° 50, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section H – n° 483 p 3 ;**
  - **Vu que la demande vise à mettre en conformité un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble à appartements ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/02/2020 au 29/02/2020, 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 ;**
    - **application de la prescription particulière 2. 5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
    - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne**
  - **Vu les archives communales à cette adresse :**
    - **n° 20397 (PU 16060) – construire une maison + hangar (dépôt à charbon) – permis octroyé le 04/11/1927 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre d'entités de logement, pour l'exhaussement d'un niveau, pour l'aspect des menuiseries extérieures ;**
  - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/2272), l'immeuble comprend au rez-de-chaussée une activité productive, aux étages 1 logement ; que l'immeuble a été divisé en 2 logements antérieurement au 01/12/1993 ; que, vu les orthophotoplans, la couverture de la cour date d'avant 1953 ; que la rehausse d'un niveau du bâtiment à rue est également prescrite ;**
  - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison, sans pièce habitable au rez-de-chaussée, qui comprend 1 logement ;**
  - **Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement d'un logement supplémentaire sous combles, la création d'une entité bureau indépendante de l'entrepôt ; que la configuration projetée est la suivante :**
    - **-01 local compteurs**
    - **+00 hall d'entrée, espace de rangement**
    - **entité bureau (de 38m<sup>2</sup>) avec kitchenette, wc, débarras archives**
    - **entité entrepôt (de 155m<sup>2</sup>) avec accès à rue séparé (porte de garage)**

- +01 appartement de 2 chambres – séjour/cuisine (22m<sup>2</sup>), 2 chambres, sdb, wc
- +02 appartement de 2 chambres – séjour/cuisine (22m<sup>2</sup>), 2 chambres, sdb, wc
- +03 sous combles, appartement de 2 chambres – séjour/cuisine (22m<sup>2</sup>), 2 chambres, sdb avec wc, débarras  
création de lucarnes avant et arrière
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
- Considérant que la demande répond au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti du +00 qui dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle est acquis par prescription ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les séjours/cuisines de 22,47m<sup>2</sup> des appartements existants n'atteignent pas le minimum requis (de 28m<sup>2</sup>) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (chambres 2 et séjour au +02) ; que les dimensions des baies en façade arrière peuvent être adaptées ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
  - Densification du nombre de logements sans espace extérieur, ni espaces de rangement ou espaces communs ;
  - Création d'une entité bureau autonome au détriment de l'entrepôt – l'enclave de la pièce archive dans l'entrepôt (au-delà du front de bâtisse postérieur) n'est pas judicieux ;
  - Confort limité des logements ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; que les 3 logements de 2 chambres ont une surface habitable de maximum 64m<sup>2</sup> ; qu'il convient de limiter le nombre d'unités à 2 en envisageant un duplex plus spacieux ; que la lucarne à rue ne se motive pas ;
- Considérant que la création d'une entité bureau autonome n'est pas pertinente ; qu'il convient de préciser la nature de l'entrepôt et le volume stocké ;
- 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 Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes doivent être respectées :
  - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
  - une mixité de type de logements doit être proposée ;
  - l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est à privilégier avant qu'une augmentation de logements ne soit envisageable ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu, toutefois, de proposer une alternative adéquate de mobilité douce et de projeter un local vélos aisément accessible ;
- Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que le projet modifie l'aspect des menuiseries extérieures et crée une lucarne à rue ;
- Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont remplacées en PVC blanc, à l'exception de la porte d'entrée en bois brun ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; qu'il convient de les unifier ;
- Considérant qu'au prochain remplacement des menuiseries extérieures, celles-ci devront être en bois, en respectant les divisions et l'aspect renseignés dans la situation projetée ;

- Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures, endéans les 15 ans à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, respectera proportions, divisions, matériau et couleur des menuiseries de la façade en situation projetée ;
- Considérant que la lucarne à rue n'est pas pertinente ; qu'il convient de préserver le profil de toiture sans augmentation volumétrique et en adéquation avec les caractéristiques du cadre bâti avoisinant (majoritairement sans lucarne) ;
- 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 de prévention incendie – CP.2019.0592/1/CAP/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 15/07/2019 ;
- 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 :

- Limiter le nombre de logements à 2 en améliorant leur habitabilité ;
- Envisager un duplex ;
- Rendre le bureau accessoire à l'entrepôt ;
- Aménager un local vélos accessible aux occupants des logements ;
- Supprimer la lucarne à rue ;
- Unifier l'aspect des menuiseries extérieures (couleur et matériau) ;
- Préciser la nature de l'entrepôt et le volume stocké ;
- Proposer des menuiseries extérieures en bois respectant les divisions d'origines ;
- Corriger les cadres VI et VII de la demande.

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 II – articles 3 (pour le +1) et 10 sont acceptées.

Des plans modifiés de la situation projetée 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 en l'état. »

- Considérant que, malgré la demande de plans modifiés du 11/03/2020 et le rappel du 26/07/2021, le demandeur n'a pas introduit de nouveau projet ;
- **Considérant les travaux exécutés sans permis d'urbanisme, il y a lieu de remettre les lieux en pristin état.**

### **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 19/10/2021

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.