



Références NOVA : PU/663624
Nos références : 50433- OH/AB

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue de Liverpool, 114**

et tendant à **régulariser et transformer un immeuble de rapport (PV 2010-524)**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **24/08/2020** ;

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 14/11/2020 au 28/11/2020** et que **1** réclamation a été introduite; que le collège en a délibéré ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **03/12/2020** ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

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

« Lorsque 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 e du 26/07/2013) ;

ARRETE :

Article 1^{er}

Le permis **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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;**
 - **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 bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 (en 1884) ;**
 - **Vu que le bien sis rue de Liverpool n°114, maison mitoyenne R+02+TV et arrière-bâtiment R+02 implantés sur une parcelle de 206m² cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°114, est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°2962/F3463-PU : Construire 5 maisons (n°114-122) (octroyé le 7/06/1884) ;**
 - **N°50129R/47108-PU : Transformer un immeuble de rapport (octroyé le 8/10/2013) ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **Bâtiment à rue :**
 - **-01 4 caves, 1 local poubelles, 1 local compteurs, 1 cave commerce ;**
 - **00 Hall accès local vélos, commerce ;**
 - **01 Logement 01 - 1 chambre ;**
 - **02 Logement 02 - 1 chambre ;**
 - **Comble Logement 03 - 1 chambre ;**
 - **Arrière-bâtiment :**
 - **00 Stockage commerce ;**
 - **01+02 0.0Logement 04 - 3 chambres ;**
 - **Vu que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le permis d'urbanisme n°47108-PU n'a pas été réalisé de manière conforme ;**
 - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/2336), l'immeuble comprend 4 logements et 1 suspicion d'infraction pour la terrasse ;**
 - **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2010/524 + 2015/1156), dressé en date de 2010 et 2015, l'infraction relevée concerne des travaux réalisés sans permis dans l'arrière-bâtiment ;**
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 4 logements et 1 commerce ;**

- Vu que la demande vise à régulariser et transformer un immeuble de rapport ;
- Vu que la demande a été introduite le 23/01/2018, que le dossier a été déclaré complet le 24/08/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/11/2020 au 28/11/2020, que 1 opposition a été introduite ayant pour motifs principaux : le non-respect du permis octroyé n°47108 et la création de vue direct vers la propriété du voisin de gauche n°112 ;
- 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 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.2010.0662/4/APM/dl daté du 25/09/2018 ;
- 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 Échevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit la régularisation des actes et travaux suivants :
 - l’aménagement d’une chambre et d’une salle de bain avec escalier d’accès privatif au sous-sol ;
 - la transformation du commerce en logement en duplex avec le sous-sol ;
 - la création d’une cage d’escalier privative donnant accès au logement aux étages de l’arrière-bâtiment ;
 - la transformation de l’entrepôt au rez-de-chaussée de l’arrière bâtiment en atelier ;
 - la création d’une zone dédiée aux outils de jardin dans le bâtiment à rue (pièce lavage indiqué sur les plans, mais information modifiée par l’architecte lors du dépôt au SIAMU) ;
 - la création d’un escalier extérieur donnant accès à la toiture plate entre les deux-bâtiment et l’occupation de celle-ci (toiture engazonnée) ;
 - la transformation de l’appartement 1 chambre du 2^{ème} étage du bâtiment à rue en appartement 2 chambres ;
 - dans l’arrière-bâtiment, la transformation du 1^{er} niveau (espace de nuit) en séjour/cuisine et la suppression des terrasses ;
 - la transformation de l’appartement 1 chambre du 3^{ème} étage sous-comble du bâtiment à rue avec terrasse au 4^{ème} étage en appartement 2 chambres et la suppression de la terrasse du 3^{ème} étage ;
 - la rehausse du mur mitoyen de gauche d’1,90m au niveau de la terrasse du 4^{ème} étage ;
 - la transformation du versant arrière de la toiture de l’immeuble à rue en rehausse avec toiture plate (augmentation volumétrique et aménagement d’une terrasse au dernier étage) ;
 - la transformation de la façade arrière du bâtiment à rue (élargissement de baies de fenêtres et transformation d’une fenêtre avec allège en porte-fenêtre vers la toiture plate intermédiaire) ;
 - la transformation de la façade avant de l’arrière-bâtiment donnant accès à la toiture plate intermédiaire entre les deux bâtiments ;
 - l’installation de palissades en bois enserrant la terrasse en toiture de l’arrière-bâtiment ;
 - l’installation d’un escalier extérieur en façade avant de l’arrière-bâtiment donnant accès à une terrasse en toiture de celui-ci ;

- dans l'arrière-bâtiment, la transformation d'une partie du versant arrière de l'arrière-bâtiment en toiture plate avec lanterneaux (augmentation volumétrique), l'aménagement d'une chambre et d'un bureau et la suppression d'une terrasse et d'une façade ;
- **Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **Bâtiment à rue :**
 - -01 2 caves, 1 local compteurs,
 - -01+00 Logement 01 – duplex 1 chambre avec séjour/cuisine au rez-de-chaussée et chambre et salle de bain au sous-sol (cage d'escalier privative) ;
 - 00 Dégagement local vélos, 3 caves, 1 local poubelles ;
 - 0.5 Outil de jardin et accès à la toiture plate intermédiaire entre les deux bâtiments ;
 - 01 Logement 02 – 2 chambres ;
 - 02 Logement 03 – 2 chambres ;
 - 03+04 Logement 04 – 2 chambres avec terrasse ;
 - **Arrière-bâtiment :**
 - 00 Atelier ;
 - 01+02 Logement 05 – 1 chambre + bureau ;
 - TP Terrasse ;
- **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 maintenue ; que la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur et sur plusieurs niveaux en arrière-bâtiment ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit :**
 - le maintien du volume bâti existant au-delà de la limite constructible des trois-quarts de la parcelle contrairement au permis d'urbanisme n°47108 délivré 2013 qui prévoyait la suppression d'une partie du volume bâti en intérieur d'îlot à partir du 1^{er} étage de l'arrière-bâtiment ;
 - la construction d'une extension (rehausse) au 3^{ème} étage du bâtiment à rue, la transformation du versant arrière de la toiture et volume avec toiture plate et terrasse avec pare-vue au droit des limites mitoyennes dépassant de le profil arrière voisin de droite la plus profond et dépassant de plus de 3m le profil arrière voisin de gauche le moins profond ;
 - l'aménagement d'une terrasse en toiture avec palissade en bois en guise de pare-vue sur la toiture plate avant de l'arrière-bâtiment et l'escalier extérieur dépassant le profil voisin de droite le plus profond et dépassant de plus de 3m le profil arrière voisin de gauche le moins profond ;
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que :**
 - l'extension volumétrique du 3^{ème} et 4^{ème} étage dépasse le profil de toiture de la maison voisine de droite la plus haute et de plus de 3m le profil de la maison voisine de gauche la plus basse ;
 - la terrasse en toiture et l'escalier extérieur de l'arrière-bâtiment le profil de toiture de la maison voisine de droite la plus haute et de plus de 3m le profil de la maison voisine de gauche la plus basse ;
- **Considérant que le projet n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitudes de vues en ce que :**

- la terrasse créée au 4^{ème} étage du bâtiment à rue occasionne des vues droites et obliques sur les héritages voisins ; qu'une rehausse de mitoyen a été réalisée du côté de la limite voisine de gauche en guise de pare-vue ;
- l'escalier d'accès et la terrasse en toiture de l'arrière-bâtiment offrent des vues droites et obliques sur les parcelles des voisins ; qu'une palissade de bois d'une hauteur d'1,90m enserrant la terrasse a été installée en guise de pare-vue ;
- les aménagements de pare-vue réalisés nécessitent l'octroi d'un permis d'urbanisme ;
- **Considérant que la demande maintient et accentue le volume bâti ; que le permis d'urbanisme n°47108 délivré en 2013 prévoyait la diminution du volume bâti à l'arrière de l'arrière-bâtiment de manière à créer des façades et rendre le logement traversant ; que le projet prévoit de régulariser un logement mono-orienté en intérieur d'îlot dont l'unique façade orientée ouest se trouve à 7,5m de la façade arrière de l'immeuble à rue ; que la situation prive le logement d'une 2^{ème} orientation permettant un apport suffisant de lumière tout au long de la journée ;**
- **Considérant que, de plus, la suppression de ces prises de jour verticales prive le logement de 2 chambres ; que néanmoins, le 'bureau' est alimenté en lumière naturelle par deux lanterneaux en toiture plate ;**
- **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^{ème} de la superficie plancher en ce que :**
- **la chambre au niveau du sous-sol est éclairée par 2 soupiraux (SNE 1,75 m² au lieu de +/- 5m² - prise de jour altérée par le passage de l'escalier d'accès + demande lacunaire en ce qui concerne la superficie exacte de la chambre) ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 4 – hauteur sous plafond, en ce que la hauteur minimale de 2,50m n'est pas atteinte dans les pièces habitables suivantes :**
 - la chambre au sous-sol ;
- **Considérant que le titre II du RRU n'est pas respecté pour les locaux communs en ce 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 présente une capacité insuffisante au regard de l'occupation du bien et que l'encombrement des containers de tri sélectif et de leur manutention n'est pas représentée sur les documents graphiques ;
 - 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 Vademecum Vélos ; que ce local présente une capacité insuffisante au regard de l'occupation du bien ;
 - 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 ;

- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 19 – bon aménagement des lieux en ce que les aménagements suivants sont contraires au bon aménagement des lieux :**
 - deux logements mono-orienté, avec pour l'un deux, une façade unique à moins de 7,50m de la façade arrière du bâtiment à rue, donc un vis-à-vis important et en fond de parcelle ;
 - intimité relative entre unités compte tenu des ouvertures de baies et de la proximité entre les bâtiments avant et arrière ;
 - le non-respect du code civil ;
 - l'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour pour 2 des 5 logements ;
 - trois accès différents pour entrer dans le logement 01 ;
 - suppression de la terrasse couverte pour le logement 03 (étage +2) ;
 - information lacunaire (indication des m² par pièce, hauteur sous plafond, incohérence entre les documents administratifs et les plans) ;
- **Considérant que la parcelle est entièrement construite et que la densité du bâti est accentuée par la construction d'une rehausse et le maintien du volume en arrière-bâtiment ; qu'en terme de gestion des eaux pluviales, une superficie de 53m² de toiture plate végétalisée est indiquée dans le formulaire de demande mais non indiquée sur plan ; que néanmoins, l'occupation présumée de cette toiture grâce à un accès depuis le bâtiment à rue et depuis le 1^{er} étage du bâtiment arrière ne permet pas de garantir la pérennité des plantations ; que, par conséquent, l'accès à la toiture plate doit être restreint par un garde-corps à surmonter pour l'entretien de la végétation ; également, il convient de préciser le type de végétalisation qui est proposée afin de déterminer son efficacité sur l'ensemble de la parcelle ;**
- **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'une place de stationnement en domaine privé est indiqué dans l'annexe I mais non indiquée sur les plans ; qu'un local vélos est prévu au rez-de-chaussée mais d'une capacité insuffisante et inutilisable ;**
- **Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 5 ; 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 5 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;**
- **Considérant que la prescription particulière 2.5. 2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application, en ce qu'en élévation il n'y a pas de garde-corps au balcon du +1 ; que pour la sécurité des personnes passant dans la rue, ou habitant au +1, cela ne peut être envisagé ; qu'en plan, le balcon n'est pas présent ; qu'en photo, le balcon a été remplacé par un garde-corps à barreaudage vertical ; qu'il y a aussi lieu de fournir une légende des matériaux de façade ; que la porte d'entrée dans le permis octroyé doit être en fer forgé de teinte bordeaux que manifestement sur les photos elle est de teinte anthracite noir ;**
- **Considérants que les documents sont lacunaires ;**
- **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 ;**
AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »
- **Considérant que le demandeur n'a pas introduit de plans modificatifs 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 24/08/2021

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.