



Références NOVA : PU/664855
Nos références : 50443-IDV/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue de Sébastopol, 18***

et tendant à ***mettre en conformité la modification des châssis en façade avant + la création d'un duplex au rez-de-chaussée en façade à rue et un logement sur 3 niveaux dans le volume arrière existant***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***04/08/2020***;

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 05/11/2020 au 19/11/2020*** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***26/11/2020***;

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^{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 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
 - **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 Sébastopol n°18, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 129m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°534L9 est répertorié en tant que maison sans cave habitable comportant 1 logement ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°8906/F9406-PU : Construire une maison (octroyé le 23/05/1902) ;**
 - **N°30846/F23998-PU : Modification sous combles – *construction d'une lucarne dans le versant arrière de la maison à rue* (octroyé le 28/07/1939) ;**
 - **N°34724/26478-PU : Transformer la maison - *construction d'un brisis dans le versant avant de la maison à rue + aménagement d'un appartement 1 chambre* (octroyé le 20/03/1951) ;**
 - **Considérant que la demande renseigne un plan de la situation de droit du rez-de-chaussée ; que celui-ci n'est pas disponible dans les archives de la Commune ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - Bâtiment à rue :**
 - **-01 Inconnue ;**
 - **00 Magasin, cuisine accessoire + WC sur cour ;**
 - **01 Inconnue ;**
 - **02 Inconnue ;**
 - **03+TV Cuisine, salle à manger et chambre ;**
 - Arrière-bâtiment :**
 - **00 Atelier + cuisine accessoire ;**
 - **01 Inconnue ;**
 - **TV Inconnue ;**
 - **Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale de l'aménagement du sous-sol, du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage ;**
 - **Vu que les archives de l'administration communale à cette adresse ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer du nombre de logements autorisés ;**
 - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9082), l'immeuble comprend 1 logement ;**

- Vu la mise en demeure (I 2017/2110), dressé en 2017, il a été constaté que les châssis de façade ont été remplacés ;
- Vu la mise en demeure (I 2017/2111), dressé en 2017, il a été constaté la présence de logements illégaux ;
- Vu l'historique des compteurs, le bien comprenait 5 compteurs électriques en fonctionnement avant 1992 ;
- Vu l'absence de renseignements administratifs susceptibles de renseigner sur le nombre de logements existants ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité la modification des châssis en façade avant, la création d'un duplex au rez-de-chaussée en façade à rue et un logement sur 3 niveaux dans le volume arrière existant ;
- Vu que la demande a été introduite le 29/01/2018, que le dossier a été déclaré complet le 04/08/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2020 au 19/11/2020, 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 ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2018.0125/1/APB/vh daté du 02/03/2018 ;
- 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 Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - la régularisation de 5 logements dont 4 aménagés dans le bâtiment à rue et 1 dans l'arrière-bâtiment ;
 - la régularisation du remplacement des menuiseries en façade avant ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

Bâtiment à rue :

 - -01 sous-sol commun : cave et 1 dégagement compteurs
 - -01+00 1 appartement duplex 1 chambre (chambre et salle de bain en sous-sol) ;
 - 01 1 appartement 2 chambres ;
 - 02 1 appartement 1 chambre ;
 - 03 1 appartement 1 chambre ;

Arrière-bâtiment :

 - 00 Séjour, WC ;
 - 01 2 chambres et 1 salle de bain ;
 - TV 1 chambre ;
- Considérant que le permis d'urbanisme de 1939 et l'archive fournie par le demandeur confirment la liaison entre le bâtiment à rue et l'arrière bâtiment au 1^{er} étage ;
- Considérant que l'orthophotoplan Brugis de 1953 confirme la présence de l'arrière-bâtiment en 1953 ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet prévoit la régularisation du changement d'affectation d'un atelier en logement d'un arrière-bâtiment implanté en intérieur d'îlot (au-delà de la limite constructible de la parcelle) ; que, de plus, la zone de cours et jardins ne peut abriter qu'une fonction accessoire au logement d'une superficie raisonnable (abri de jardin, etc.) ; que la densité du bâti est maintenue et que l'occupation de l'arrière-bâtiment en habitation est contraire au bon aménagement des lieux et incompatible avec l'usage réservé à l'intérieur d'îlot ; que le projet ne vise donc pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

- **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 l'utilisation de l'arrière-bâtiment prévue au projet ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant ; que l'implantation d'un logement en intérieur d'îlot est contraire au bon aménagement des lieux ;**
- **Considérant que la fenêtre du rez-de-chaussée dans le mitoyen arrière de l'arrière du bâtiment est conforme au permis d'urbanisme de 1966 renseignée dans la demande ;**
- **Considérant que l'historique des compteurs confirme la présence de 5 logements avant le 01/07/1992 ; que néanmoins, la preuve d'une affectation continue ne dispense pas de mettre les logements en conformité par rapport aux règlements d'urbanisme en vigueur au moment de la demande ;**
- **Considérant que la situation légale de l'aménagement et de la répartition des logements au 1^{er} et 2^{ème} étage de l'immeuble à rue et l'aménagement des sous-sol et du 1^{er} étage de l'arrière-bâtiment sont inconnus ;**
- **Considérant que dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes d'habitabilité ;**
- **Considérant que le logement du 3^{ème} étage, dont la création est confirmée par un permis d'urbanisme datant de 1951, a été transformé ; que les modifications apportées à une date inconnue ne sont pas conformes au titre II du RRU en ce que la modification de la superficie des locaux non-conformes à l'article 3 ne peut aboutir à une réduction des superficies prescrites ; que la superficie de la chambre a été réduite de 12m² à 8,25m² ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale, en ce que les pièces suivantes ne présentent pas les superficies minimales :**
 - **la chambre du sous-sol dont la superficie renseignée est de 14,40m² avec l'encombrement de l'escalier d'accès au rez-de-chaussée (minimum 1m² de moins) ;**
 - **les 2 chambres du 1^{er} étage (8,43m² au lieu de 14m² et 6,49m² au lieu de 9m²) ;**
 - **la chambre du 2^{ème} étage (8,43m² au lieu de 14m²) ;**
 - **la chambre du 3^{ème} étage (8,25m² au lieu de 14m²) ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale, en ce que tout le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage ; que le projet ne renseigne qu'une cave en sous-sol non attribuée ; que les appartements du rez-de-chaussée et du dernier étage ne possèdent pas de débarras ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II - article 8 - WC, en ce que la pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine ; qu'un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables (sauf chambre) ; que dans les appartements du 2^{ème} et 3^{ème} étage, la salle de bain comprenant le WC est directement en contact avec la cuisine ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 9 - cuisine, en ce que tout logement comporte un local ou un espace pouvant servir à la préparation des denrées alimentaires ayant au minimum un évier équipé d'eau et permettant le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson ; que ces indications ne sont pas reprises sur les documents graphiques ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel, en ce que les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement, que la superficie nette éclairante est de minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher (ou 1/12 si prise de jour dans versants de toiture) ; que la chambre du sous-sol ne possède pas de prise de jour directe ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères, en ce que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble aux normes en vigueur ; que tout immeuble à appartements doit comporter un local permettant d'entreposer les ordures ménagères fermé aisément accessible par les habitants de l'immeuble, permettant le déplacement aisé des ordures ménagères, ayant une capacité suffisante compte tenu du nombre de**

logements et permettant le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes, en ce que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble aux normes en vigueur ; que tout immeuble 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, d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; que ce local n'est pas prévu au projet ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 18 - local d'entretien, en ce que en ce que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble aux normes en vigueur ; que tout immeuble à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout ;**
- **Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une reconversion d'un arrière-bâtiment en logement ; que le maintien d'arrière-bâtiment en intérieur d'îlot ne peut se justifier que par ses qualités architecturales ou patrimoniales ;**
- **Considérant que l'objet initial de la demande est la régularisation d'un logement dans l'arrière-bâtiment ; que néanmoins, à part le commerce/atelier au rez-de-chaussée et le logement du 3^{ème} étage à rue, aucun aménagement n'est entériné par un permis d'urbanisme ; que la présence de 1 compteur électrique dans l'arrière bâtiment avant 1992 ne permet pas de confirmer l'affectation en logement ;**
- **Considérant que le projet prévoit la régularisation de baies de fenêtre créées dans le mur mitoyen arrière créant des vues droites sur l'héritage voisin ; qu'en l'absence d'une servitude de vue actée chez notaire, ces vues ne peuvent être considérées comme valables ;**
- **Considérant que l'aménagement du logement dans l'arrière-bâtiment n'est pas conforme au titre II du RRU en ce que :**
 - **la demande déroge au RRU, Titre II, article 3 - superficies minimales, en ce qu'aucun local de stockage privatif n'est prévu pour ce logement ;**
 - **la demande déroge au RRU, Titre II, article 4 – hauteur sous plafond, en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30m sur au-moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que seuls 7,95m² sur 21m² présentent cette hauteur ; qu'également, la hauteur sous plafond au niveau de l'échappée de l'escalier est inférieure à 2,20m ;**
 - **la demande déroge au RRU, Titre II, article 8 - WC, en ce que la pièce où se situe le WC donne directement sur le séjour ;**
 - **la demande déroge au RRU, Titre II, article 9 – cuisine, en ce que les indications relatives à l'aménagement de la cuisine ne sont pas reprises sur les documents graphiques ;**
 - **la demande ne prévoit aucun locaux communs accessibles pour ce logement ;**
- **Considérant que le projet ne prévoit aucun espace extérieur privatif de qualité pour ce logement ;**
- **Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit pas d'alternative de mobilité douce ; que l'impact de la surdensification sur l'encombrement de la voirie n'est pas limité ;**

- Considérant que le parcelle est entièrement imperméabilisée, qu'aucun système de rétention/récupération des eaux pluviales n'est prévu ; que l'impact de la surdensification sur la surcharge du réseau d'assainissement public n'est pas limité ;
- Considérant l'application de l'article 333 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire par défaut du patrimoine bâti, que le bien dont la construction date d'avant 1932, est inscrit à l'inventaire par défaut du patrimoine bâti, qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que les menuiseries en bois moulurées de la façade avant ont été remplacées par du PVC blanc à profils plat ; que bien que les divisions d'origine ait été respectées, l'aspect général de la façade est fortement modifié ; que le garde-corps en fer forgé a été remplacé par un garde-corps métallique à lisses horizontales ; que de plus, l'aspect des lucarnes dans le brisis a été modifié (encadrement en bois remplacé par encadrement cimenté) ;
- Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale imposant la création d'une seconde évacuation pour la chambre du sous-sol ; qu'en l'absence de porte entre les communs et la chambre, cette dernière ne pourrait être aménagée au sous-sol ; que la demande doit se conformer strictement aux conditions de l'avis ;
- 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 :

- Prévoir 1 seul logement au rez-de-chaussée en reliant par un volume les bâtiments avant et arrière et supprimer le 1^{er} étage et la toiture à versants du bâtiment arrière et central et végétaliser toiture plate ;
- Tendre à conformer tous les logements existants au titre II du RRU (mise en conformité) ;
- En façade avant, prévoir des menuiseries en bois fin mouluré et rétablir le garde-corps en fer forgé conforme à la situation d'origine. »
- Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 05/07/2021 et que celui-ci répond partiellement aux conditions de la commission de concertation ;
- Considérant que les conditions suivantes ont été remplies :
 - Prévoir 1 seul logement au rez-de-chaussée en reliant par un volume les bâtiments avant et arrière ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas la démolition du 1er étage et de la toiture à versants du bâtiment arrière et du bâtiment central et la végétalisation de la toiture plate ainsi créée ;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un logement 3 chambres occupant une partie du sous-sol avant, le rez-de-chaussée avant et le bâtiment arrière ;
- Considérant que le projet initial prévoyait la régularisation de 5 logements ; que le projet modifié prévoit 4 logements, soit 1 logement supplémentaire par rapport à la situation légale du bien ;
- Considérant que la liste des habitants confirme l'occupation de 3 logements avant 1993 ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 1 local poubelles et 1 local d'entretien ;
 - -00 Entrée et cage d'escalier commune et emplacement pour vélos ;
 - -01+00(Avant)+00+01+TV(Arrière) 1 appartement 3 chambres ;
 - 01 1 appartement 1 chambre ;
 - 02 1 studio ;
 - TV 1 studio ;
- Considérant que la situation de droit du bien confirme l'occupation de l'arrière-bâtiment en atelier ; que l'implantation du logement en intérieur d'îlot est contraire au bon aménagement des lieux ; que le logement s'implante prioritairement à rue de manière à rendre à l'intérieur d'îlot sa qualité d'espace calme et verdoyant ; qu'en cas de suppression d'une activité économique antérieure, il convient de rétablir un jardin de pleine terre ;
- Considérant que le projet modifié ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre 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 05/10/2021

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.