

**Région de Bruxelles Capitale  
Commune de SCHAERBEEK  
Formulaire 003**  
Nos références: permis  
d'urbanisme/2010/484=208/071  
Annexes: 3 plans

**RECOMMANDÉ**

**Monsieur Luigi MALLACI BOCCHIO**  
Chaussée de Wavre, 16/2e  
1050 Bruxelles

*MR. PAUWELS*

*04.844.72.70*

**REFUS DU PERMIS D'URBANISME**

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,  
Vu la demande introduite par Monsieur Luigi MALLACI BOCCHIO ;  
relative à un bien sis Avenue Paul Deschanel 71;  
et tendant à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, changer l'affectation d'un atelier en intérieur d'ilot en un logement, rehausser la toiture en façade avant et construire une annexe au 2<sup>e</sup> étage.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 24/01/2012 ;  
Vu l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'article 123, 7<sup>e</sup> de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à l'instruction des demande de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, arrêtant le Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les Titres I à VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 2010 modifiant 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;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 septembre 2010 arrêtant les Titres I à V du Règlement Communal d'Urbanisme;

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, un permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 01/02/2012 au 15/02/2012** et qu'une réclamation écrite a été introduite ; que le Collège en a délibéré;

Vu l'**avis défavorable** de la commission de concertation du 2/03/2012;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis le 14/05/2012 par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

1. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
2. Considérant que le bien se situe dans un site inscrit à l'inventaire;
3. Considérant que le projet vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements, changer l'affectation d'un atelier en intérieur d'ilot en un logement, rehausser la toiture en façade avant et construire une annexe au 2<sup>e</sup> étage;
4. Attendu que lors de l'enquête publique organisée du 1<sup>er</sup> février 2012 au 15 février 2012, une réclamation écrite est parvenue à l'administration communale, signalant que :
  - la transformation en logement de la «maisonnette» sise en intérieur d'ilot nuira très probablement à celui-ci;
  - des vues directes chez le voisins seront créées, ainsi que vers l'immeuble du rez-de-chaussée;
  - les lois et règlements doivent être respectés;
5. Vu le refus de permis d'urbanisme du 8 février 2006 relatif à la construction d'une annexe au 2<sup>e</sup> étage, le placement d'une cheminée en façade arrière, la division d'une habitation unifamiliale en 4 logements et le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment en logement;
6. Vu le procès-verbal d'infraction urbanistique dressé le 8 avril 2010;
7. Considérant que le logement aménagé au rez-de-chaussée en lieu et place d'un bureau ne répond pas aux normes d'habitabilité minimales du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme (la chambre à une surface de ± 12,1m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup> (Titre II, article 3 du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme), qu'elle ne possède pas d'éclairage direct car jouxtant une cour couverte (Titre II, article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal d'Urbanisme);
8. Considérant qu'il y a lieu de conserver les qualités spatiales de l'immeuble en supprimant les cloisons dans les pièces d'habitation;
9. Considérant que l'annexe construite au 2<sup>ème</sup> étage à l'arrière, en vue d'aménager une chambre pour le duplex situé au 2<sup>ème</sup> étage est conforme Règlement Régional d'Urbanisme en terme de gabarit;
10. Considérant que la rehausse de la toiture en façade avant dépasse le gabarit des deux immeubles voisins, ce qui constitue une dérogation au Titre I, article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme, mais que cette rehausse semble ancienne et est bien intégrée à la façade;
11. Considérant que l'aménagement d'un logement indépendant dans le bâtiment arrière engendre des problèmes de vis-à-vis du fait que la distance entre ce bâtiment arrière et le bâtiment avant est de seulement 8,66m à droite et 4,71m à gauche et que ce vis-à-vis constitue une dérogation à l'article 14 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme;
12. Considérant que l'aménagement d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage à l'arrière du bâtiment principal amplifie encore les problèmes de vis-à-vis;
13. Considérant que les dérogations énumérées ci-dessus résultent d'une surdensification de l'immeuble ;

**AVIS DEFAVORABLE**

(Références du dossier : 15/AFD/383288).

A R R E T E

**Article premier.**- Le permis sollicité par **Monsieur Luigi MALLACI BOCCHIO** est refusé pour les motifs indiqués dans l'avis reproduit ci-dessus au fonctionnaire délégué.

**Art.2.-** 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.

Délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du **05/06/2012**

Pour expédition conforme :

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

Jacques BOUVIER

Bernard CLERFAYT

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

Par le Collège

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,

Le Bourgmestre,  
Par délégation,



Cécile JODOGNE  
Echevine

Guy VAN REEPINGEN  
Directeur adjoint

Malgré le refus de permis d'urbanisme, maintien de 4 logements en lieu et place d'une unifamiliale,  
rez-de-chaussée ; 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, combles

Malgré le refus de permis d'urbanisme, maintien du changement d'affectation de  
l'arrière bâtiment (garage) en 1 logement

l'installation d'une cheminée au 1<sup>er</sup> étage (sur l'annexe en façade arrière) non-conforme  
à l'article 83 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek ;  
Visite 8/4/2010

Malgré le refus de permis d'urbanisme, maintien de la cheminée au 1<sup>er</sup> étage, sur l'annexe en  
façade arrière, non-conforme à l'art.83 du Règlement Général sur les Bâtisses de la  
Commune de Schaerbeek

la construction d'annexes au second étage :

- le long du mitoyen avec le n° 69, sur ± 16m<sup>2</sup>;
- le long du mitoyen avec le n° 71, sur ± 1m<sup>2</sup>; (travaux en cours).

Visite 8/4/2010

Malgré le refus de permis d'urbanisme, maintien d'une annexe, côté droit en façade arrière,  
au 2<sup>ème</sup> étage sur un niveau, d'une superficie de ±30m<sup>2</sup>

Nouvelle infraction : Visite 8/4/2010

Au niveau des combles, sur la toiture de l'annexe en infraction (au 2<sup>ème</sup> étage de ± 30m<sup>2</sup>),  
installation d'une terrasse par la mise en place d'un garde-corps en bois ;

Nouvelle infraction : Visite 8/4/2010

Modification de la façade avant par la construction d'un chien assis au niveau des combles sur  
toute la largeur de la façade