



Références NOVA : 01/PU/1698798
Nos références : 50918-VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue Démosthène, 125***

et tendant à ***réaliser un nouvel étage en vue de la création et de l'aménagement de deux duplex***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***19/08/2020***;

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 que 2 réclamations dont une avec opposition et deux demandes à être entendu ont été introduites; 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 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^{er}

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 se situe en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue Démosthène au n° 125, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle de 245m² cadastrée Section A – n° 90 s 0 ;**
 - **Vu que la demande vise à réaliser un nouvel étage en vue de créer et aménager deux duplex ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 09/01/2018, que le dossier a été déclaré complet le 19/08/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2020 au 19/11/2020 ; que les oppositions introduites ont pour motif principal la rehausse projetée qui perturbera l'homogénéité des gabarits avoisinants et impactera négativement le voisinage en créant des vis-à-vis gênants ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
 - **dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction isolée ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 35078 (PU 28498) – construire un immeuble + boxes de garage – permis octroyé le 09/10/1951**
 - **n° 37077 (PU 29229) – construire des boxes de garage – permis octroyé le 17/05/1955 ;**
 - **n° 41589 (PU 35528) – construire des boxes de garage – permis octroyé le 09/09/1963 ;**
 - **n° 45790 (PU 38820) – construire un boxe garage pour voiture – permis octroyé le 06/12/1983 ;**
 - **n° 50126H (PU 48646) – changer l'affectation de 2 commerces en 2 logements au rez-de-chaussée – permis octroyé le 02/02/2015 ;**
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la mise en œuvre partielle des derniers travaux autorisés en façade à rue (nombre de divisions du châssis au rdc côté droit) ;**

- **Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un immeuble à appartements de 8 unités de 1 chambre ;**
- **Considérant que la demande ne concerne que le +03 et le niveau de toiture sur lequel une extension de +/- 105m² est construite ;**
- **Considérant que la demande en situation projetée envisage la construction d'un nouvel étage afin d'y aménager des logements en duplex avec le +03 ; que l'aménagement répartit symétriquement les 2 unités selon l'axe de la cage d'escalier ; la disposition est la suivante :**
 - **+03** partie inférieure
3 chambres, dressing, sdd, local dont l'utilisation n'est pas précisée
fermeture de la terrasse arrière intégrée à l'espace intérieur (d'une chambre)
escalier interne au logement en lieu et place de l'aera
modification de l'emplacement des trémies techniques communes
 - **+04** partie supérieure
cuisine ouverte sur salon/sàm, wc
terrasses de toit avant et latérales
suppression de l'exutoire de la cage d'escalier et des sorties en toiture
- **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse de toit dépasse les profils des immeubles voisins ;**
- **Considérant que la terrasse de toit sur toute sa profondeur dépasse le profil mitoyen R+04 le plus élevé et le profil R+01 le moins élevé ; que les maisons de l'autre côté de la rue ont des gabarits R+02 ; que cette terrasse a des vues plongeantes sur l'ensemble du voisinage ;**
- **Considérant que le permis récemment délivré (PU 50171 octroyé le 17/12/2019) concernant la parcelle voisine aux n° 129-131 (à gauche) autorise un gabarit R+03 qui est légèrement plus bas que celui du n° 125 et dont le dernier étage observe un retrait par rapport à l'alignement ;**
- **Considérant que la terrasse de toit projetée occasionne des nuisances, des vis-à-vis gênants, et préjudicie l'intimité du voisinage ;**
- **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 8, hauteur d'une construction*, en ce que l'immeuble est augmenté d'un étage ;**
- **Considérant que cette construction observe un retrait de 3,14m par rapport aux limites mitoyennes, et un autre de 2,30m par rapport au front de bâtisse à rue ;**
- **Considérant que la hauteur initiale de la construction dépasse la moyenne des hauteurs des constructions du cadre bâti avoisinant ; que la grande majorité est de gabarit R+02 ; qu'un seul des bâtiments est R+04 en raison de son implantation à l'angle de 2 rues ; qu'en situation existante de droit, le gabarit de la demande dépasse l'immeuble d'angle voisin au n° 123 ;**
- **Considérant que l'extension de toit projetée est en retrait ; que la hauteur de la construction à prendre en considération comprend toutefois cet étage ; que cette rehausse crée un précédent par rapport à l'ensemble des gabarits du bâti qui entourent la parcelle considérée ; que l'extension volumétrique projetée augmente le gabarit déjà élevé de la construction et n'est pas en adéquation avec le contexte et le cadre bâti environnant ; qu'elle porte préjudice en créant un changement d'échelle dans une rue étroite ;**
- **Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :**
 - **Impact négatif sur les trémies techniques communes qui ne sont plus continues et superposées ;**
 - **Escalier interne du logement qui déborde sur l'aera des communs – couverture totale de l'aéra qui ne remplit plus sa fonction de ventilation naturelle des locaux, et ce à tous les niveaux de l'immeuble ;**

- Aménagement des cuisines et toilettes au-dessus de la cage d'escalier des communs – suppression de l'exutoire de fumée de la cage d'escalier ;
 - Aménagement des terrasses hypothéquant le maintien des sorties en toiture – manquement de la représentation de techniques en toiture visibles sur les photos satellites ;
 - Considérant que le projet augmente le volume bâti sans impacter le nombre d'unités de logement ; que les dérogations attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale ; que l'extension volumétrique ne s'intègre pas à la configuration des lieux ; que l'aménagement projeté est dommageable pour les unités de logement existantes et porte préjudice aux équipements des parties communes de la copropriété ;
 - Considérant que compte tenu du gabarit existant de l'immeuble et de la densité du bâti de la parcelle, une augmentation volumétrique ne se motive pas et n'est pas envisageable ;
 - Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que les terrasses latérales ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
 - Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
 - Considérant qu'au niveau de la façade, le permis antérieur n'a pas été respectés en tout point lors de sa mise en œuvre ; que le châssis droit du rez-de-chaussée ne respecte pas le nombre de divisions (3 en place de 4) ; qu'il convient d'y remédier ;
 - Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- AVIS DÉFAVORABLE** 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 02/032021

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme du
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 18/03/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

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.