



Références NOVA : 01/PU/1707224
Nos références : PU 51041 – VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Boulevard Prince de Liège, 42**

et tendant à : **initial : mettre en conformité la véranda/serre construite sur la terrasse existante**
modifié : mettre en conformité l'affectation logement et la véranda non chauffée construite sur la terrasse existante;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **14/02/2020**;

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 02/06/2020 au 16/06/2020** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **25/06/2020**;

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^{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 se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien se situe Boulevard Prince de Liège au n° 42, dans un immeuble à appartements mitoyen, R+06+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Section A – n° 48 w 5 ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité la véranda/serre construite sur la terrasse existante ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2020 au 16/06/2020, 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 ;**
 - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
 - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 50042 (PU 45189) – construire un immeuble de logements – permis octroyé le 04/04/2006 ;**
 - **n° 50139S(SS 48691) – changer l'affectation d'un bien dans un immeuble de logements (profession libérale en logement) + construire une véranda – demande classée sans suite en 2018 (attestation de dépôt en 2014) ;**
la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension arrière, pour le revêtement de la toiture végétalisée ;
 - **Vu la mise en demeure (I 2018/2698), dressée en date du 18/12/2018, il a été constaté que des travaux ont été réalisés (construction d'une véranda) sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;**
 - **Considérant que la demande ne concerne que l'unité arrière du rez-de-chaussée de cet immeuble de 8 unités de logement ; qu'en situation de droit (permis de construction), le bien est destiné à 2 utilisations possibles « Flat ou Prof. Libérale » – aménagement intérieur non précisé, accès à terrasse et toiture végétale ;**

- Considérant que la demande, en situation projetée envisage de mettre en conformité un logement de type studio et la construction d'une véranda de 15,50m² ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - aménagement d'un studio – au niveau de la cuisine, modification de la hauteur de plancher (aligné sur celui de la sdb) et construction d'une allège en façade ;
 - placement d'une véranda indépendante de l'espace intérieur du logement – volume non chauffé de 5,17m x 3,00m, structure légère en profilés métalliques et verre transparent ;
 - extension des dalles de ciment jusqu'aux limites mitoyennes ;
 - aménagement d'une zone de gravier au sein de celle en gazon ;
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces végétalisées sont fortement diminuées ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des constructions voisines de gauche et de droite ;
- Considérant que le front de bâtisse postérieur est dépassé de 3,00m ; que le recul latéral par rapport à la limite mitoyenne gauche n'atteint pas 3,00m (de 0,65m à 0,95m) ; qu'en son point haut, la construction a une hauteur de 2,50m ; que les niveaux de sol des 2 constructions voisines observent un dénivelé de plus de 1,00m ; que la construction surplombe les parcelles voisines ;
- 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 la véranda complètement vitrée ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie du logement ;
- Considérant que la cuisine et la salle de bain ont une hauteur libre de 2,10m ; que cette dérogation est ponctuelle et en partie liée à la rampe d'accès parking (pour les sanitaires) ; que la pièce principale de vie atteint les 2,65m ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce qu'elle n'améliore pas l'habitabilité du logement :
 - la véranda ne participe pas à l'espace de vie et n'accroît pas la surface habitable du petit logement ;
 - l'augmentation volumétrique se fait au détriment de la ventilation naturelle de la cuisine ;
 - 2 baies sur les 3 existantes n'offrent plus qu'un éclairage naturel en second jour ;
 - piètre confort et occupation limitée dans le temps – surchauffes en été et sensation inconfortable en hiver due aux surfaces froides ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que la demande ne précise pas les disponibilités existantes ;
- 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 :

- Démontez la véranda.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 4 est acceptée.

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. »

- **Vu le rappel du 22/02/2021 invitant le demandeur à compléter son dossier suite à l'avis de la commission de concertation ;**
- **Considérant qu'aucun dossier modificatif n'a été introduit malgré le délai écoulé ;**
- **Considérant qu'il y a lieu de clôturer la procédure et de délivrer le refus du permis d'urbanisme.**

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 04/05/2021

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.