



Références NOVA : PU/700608
Nos références : 50770-IDV-FV

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue Jean Van Lierde, 28***

et tendant à ***mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en logements ;***

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 existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur à savoir le PPAS « Quartier Scheulveld » - AR 22/10/1964 ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme ;

ARRETE :

Article 1^{er}

est refusé pour les motifs suivants :

avis défavorable :

- **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 le bien est repris dans le périmètre du PPAS « Quartier Scheulveld » - AR 22/10/1964 ;**
- **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;**
- **Vu que le bien sis rue Jean Van Lierde, n°28, immeuble en mitoyenneté R+02+TV, implanté sur une parcelle de 289m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°52T26, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 2 logements ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **n° 35688/F29139-PU : Transformations (14/10/1952 PU octroyé).**

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les menuiseries extérieures ont été remplacées ;
- **Vu que la demande vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en logements ;**
- **Considérant qu'en situation de droit, les fonctions se présentent comme suit :**
 - **-01 Caves ;**
 - **00 Garage, entrée, chambre noire, bureau, living, cuisine et salle à manger ;**
 - **01 2 chambres, lingerie, salle de bain , réserve mansardée et terrasse ;**
 - **02 2 greniers ;**
- **Considérant que la superficie habitable de la maison est supérieure à 200m² mais inférieure à 275m² ; que sa division en 2 unités de logement est envisageable pour autant que les recommandations communales en matière de division d'immeuble soient respectées ;**
- **Considérant que le projet prévoit la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement :**
- **Considérant qu'en situation projetée, la répartition des logements se fait comme suit :**
 - **-01 Caves ;**
 - **00 Garage attribué au rez-de-chaussée, 1 appartement 1 chambre avec accès au jardin ;**
 - **01 1 Appartement 1 chambre avec terrasse ;**
 - **02 1 studio ;**
- **Considérant que le projet ne respecte pas les recommandations communales en matière de division d'immeuble en ce que :**
 - **1 logement de minimum 3 chambres avec la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée n'est pas prévu ;**
 - **La mixité de type de logement (offre diversifiée) n'est pas envisagée puisque le projet ne prévoit que des logements de petite taille ;**
 - **Le studio du dernier étage ne profite pas d'un espace extérieur ;**

- 2 des 3 logements proposés ont une superficie inférieure à 60m² ;
- Considérant que les logements proposés sont conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Considérant que le sous-sol a été aménagé en 3 caves privatives, 1 local vélos et 1 local technique ; que néanmoins, l'emplacement des compteurs et le local de stockage des déchets ménagers ne sont pas représentés ;
- Considérant qu'en matière de mobilité, l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement n'est pas limité en ce que le bien ne présente qu'une place de stationnement en domaine privé et se situe en zone C en terme accessibilité au transports publics ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que le local vélos se trouve en sous-sol et ne permet donc pas un accès aisé à la voirie ;
- Considérant que l'avis du SIAMU référencé T.2018.0857/1/APB/vh daté du 18/08/2018 est favorable sous réserve de respecter les remarques émises ;
- Considérant que le projet, en l'état, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Article 2

~~Le titulaire du permis devra s'acquitter de la somme de **XXX** 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 12/01/2021

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 01/02/2021

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.