



Références NOVA : 01/PU/1707688  
Nos références : PU 51046 –VD/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue Karel Vande Woestijne, 16***

et tendant à ***rénover et transformer une maison unifamiliale***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***14/11/2019***;

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 11/01/2020 au 25/01/2020*** et qu'aucune réclamation n' a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***30/01/2020***;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conformé émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

**« Lorsque 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 e du 26/07/2013)**

**ARRETE :**

**Article 1<sup>er</sup>**

**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 d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien se situe Rue Karel Vande Woestijne au n° 16, maison unifamiliale mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 361 t 2 ;**
  - **Vu que la demande vise à rénover et transformer une maison unifamiliale ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/01/2020 au 25/01/2020, 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 ;**
    - **application de la prescription particulière 2. 5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
    - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne**
  - **Vu les archives communales à cette adresse :**
    - **n° 18488 (PU 24302) – transformer 2 maisons – permis octroyé en 1931 ;**
    - **n° 50081Y (PU 47561) – pose d'une bardage latéral – permis octroyé en 2012 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la rehausse de la façade et du versant de toit, pour la modification d'aspect (matériau) des menuiseries extérieures, pour le changement de positions et de dimensions des baies en façade arrière ;**
  - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/6285), le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;**
  - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison avec cave habitable qui comporte une unité de logement ;**
  - **Considérant que le permis de 1931 concernait la transformation de 2 maisons jumelles ; que celui-ci n'a pas été, plus que probablement, exécuté tel quel ; que les modifications qui ne peuvent être datées concernent :**
    - **la lucarne prévue sur le versant à rue qui a été agrandie et élargie sur toute la largeur de la façade ;**
    - **la corniche qui a été remontée et le versant à rue qui a été redressé en toit plat ;**
    - **la rehausse des mitoyens ;**

- **Considérant que la demande en situation de fait se compose d'un logement réparti comme suit :**
  - **-01** cave, buanderie, rangement, cour arrière avec chaudière (en place du wc extérieur)
  - **+00** cuisine, sàm, salon, balcon arrière (l'escalier accédant à la cour a été supprimé)
  - **+01** chambres (2), toit plat
  - **+02** chambre, sdb avec wc, wc sur palier d'étage inférieur (volume suspendu)
- **Considérant que la demande en situation projetée envisage de diviser la maison unifamiliale en 3 unités de logement ; que l'aménagement suivant est projeté :**
  - **-01/+00** duplex de 3 chambres  
demi-niveau enterré : chambre à rue avec maintien accès depuis hall commun, chambre arrière, sdb, wc, buanderie, chaudière (volume extérieur)  
niveau bel-étage : hall avec wc, chambre à rue, cuisine/sàm, salon, balcon
  - **+01** appartement de 1 chambre  
cuisine/séjour (17,40m<sup>2</sup>), chambre (11,9m<sup>2</sup>), sdd avec wc
  - **+02** studio (26,10m<sup>2</sup>)  
espace de vie, sdb avec wc, rangement sur palier d'étage inférieur (volume ssuspendu)
- **Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;**
- **Considérant que le balcon du bel-étage, de dimensions modestes, a nécessité une rehausse ponctuelle et minime de mitoyens ;**
- **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;**
- **Considérant qu'un balcon a été construit au niveau du bel-étage ; que sa construction est un héritage du passé – réalisée plus que probablement dans les années antérieures à 1962 ;**
- **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la rehausse de mitoyen au droit du balcon ne peut être datée ; que cette configuration profite également à la maison voisine de même facture ;**
- **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les superficies minimales de la cuisine/séjour et de la chambre ne sont pas atteintes pour le logement du +01 ;**
- **Considérant que les pièces de rangement du sous-sol sont supprimées sans aucune proposition d'alternative ;**
- **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (chambres du sous-sol, salon du rdc, chambre du +01, pièce de vie du +02) ; que les dimensions des baies initiales en façade arrière ont été réduites, notamment les hauteurs de linteau ;**
- **Considérant qu'outre les dérogations aux *articles 16 (pas de local poubelles), 17 (pas de local vélos) et 18 (pas de local nettoyage)*, la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce qu'elle n'améliore pas l'habitabilité de la maison :**
  - suppression des espaces communs en sous-sol ;
  - chambre au niveau du demi sous-sol en façade bruyante (à rue) ;
  - maintien non pertinent du double accès au duplex – 1 par niveau ;
  - typologie de l'appartement au +01 de 31,60m<sup>2</sup> de surface habitable inadaptée et non conforme ;

- absence de barrière physique (garde-corps) au +01 qui ne garantit pas l'inaccessibilité du toit plat ;
  - absence d'espaces extérieurs de qualité ;
  - Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités de logement ;
  - Considérant qu'il convient de maintenir au sous-sol des espaces communs de qualité ;
  - Considérant que la subdivision de l'immeuble ne répond pas aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestres et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que, notamment, les conditions suivantes doivent être respectées pour la division d'une unifamiliale :
    - diviser n'est envisageable que si la superficie habitable de la maison est supérieure à 200m<sup>2</sup> ;
    - maintenir un grand logement et limiter les petites unités inférieures à 60m<sup>2</sup> à une seule ;
    - offrir à chaque logement un espace extérieur ;
  - 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 très bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;
  - 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 l'inaccessibilité du toit plat doit être garantie pour éviter une utilisation éventuelle de vues sur les parcelles voisines ;
  - Considérant que la parcelle renseignée sur plan ne correspond pas à celle de la situation cadastrale ; que la cour est implantée sur une autre parcelle ; qu'il y a lieu de clarifier la situation de droit ;
  - Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
  - Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
  - Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
  - Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions de droit sont respectées ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ;
  - 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 15/12/2020

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevin des Permis d'urbanisme, d'environnement et  
des Taxes-Contrôles,

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 30/12/2020

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevin des Permis d'urbanisme, d'environnement et  
des Taxes-Contrôles,

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.