



Références NOVA : 01/PU/1705810
Nos références : PU 51018-ID/AB

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue Florimond De Pauw, 54***

et tendant à ***étendre un appartement au rez-de-chaussée***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **27/07/2020** ;

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 0 réclamation(s) (n') a (ont) été introduite(s); 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 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^{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 est situé en zone mixte 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
 - **Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **Vu que le bien sis rue Florimond De Pauw n°54, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 280m² cadastrée Division 1, Section H, Parcelle n°641^E6 est répertorié en tant qu'entité d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur ; que l'immeuble comprend 2 lots ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°46174/39292-PU : Transformation au RDC – augmentation de la superficie (octroyé le 11/04/1986) ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **-01 Chaufferie, citerne à mazout, cave à provisions, dégagement compteurs et local cave ;**
 - **00 Garage et entrée ;**
 - **00+01 Appartement duplex 4 chambres ;**
 - **02 Non renseigné ;**
 - **TV Non renseigné ;**
 - **Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur l'aménagement du 2^{ème} étage et des combles ;**
 - **Vu que la demande vise à étendre un appartement au rez-de-chaussée ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 13/03/2019, que le dossier a été déclaré complet le 27/07/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5/11/2020 au 19/11/2020, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- dérogation à l’article 4 du Titre I du RRU – profondeur d’une construction mitoyenne ;
- Considérant que le projet prévoit la mise en conformité des actes et travaux suivants :
 - la construction d’une extension au rez-de-chaussée ;
 - la mise en conformité des menuiseries en façade avant ;
- Considérant que le projet ne concerne que l’appartement duplex du rez-de-chaussée/1^{er} étage ;
- Considérant que l’aménagement intérieur de l’appartement reste inchangé ; que le projet prévoit l’agrandissement du séjour ;
- Considérant qu’en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - 00+01 Appartement duplex 4 chambres ;
- Considérant que les travaux relatifs à la présente demande ont été réalisés entre 2019 et 2020 illégalement (cfr. vue aérienne 2020 – Google Maps) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d’une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit la construction d’une extension dont le profil arrière dépasse le profil arrière voisin de droite le plus profond et dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin de gauche le moins profond ; que le dépassement actuel du profil voisin de gauche le moins profond est de 7,40m (situation de droit) ; que le dépassement du profil arrière de la maison voisine de droite la plus profonde est actuellement de 4,70m ; que l’extension prévue augmente cette profondeur de 2,20m ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d’îlots, est d’application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la construction d’une extension et l’aménagement d’une terrasse ; que néanmoins, ces constructions ne dépassent pas la limite constructible des trois-quarts de la parcelle ;
- Considérant que le projet n’est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vues en ce que la baie de fenêtre se trouve à moins de 60cm des limites mitoyennes de gauche et droite ;
- Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du remplacement des menuiseries de façade avant ; que le bien présente une porte de garage de type sectionnelle en PVC blanc, des châssis de fenêtre en PVC blanc et une porte d’entrée en aluminium couleur laiton (70’) ;
- Considérant que l’article 8 du RCU – Aspect de la façade prévoit que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l’espace public et de tous les éléments qui la compose (châssis, menuiseries, etc.) s’harmonisent entre eux ;
- Considérant que le bien est en copropriété, que l’attribution du garage n’est pas renseignée, que plus particulièrement, la porte d’entrée fait partie des parties communes du bien et relève donc de l’ensemble de la copropriété ; qu’il convient de mettre en conformité la situation de la façade ;
- Considérant que le projet permet d’agrandir le salon existant de 3m en profondeur ; que celui-ci présente actuellement une superficie de 23,54m² ; que la salle à manger et la cuisine présentent ensemble une superficie de +/- 36m² ; que la superficie supplémentaire allouée au salon est de 14,65m² ;
- Considérant que le projet prévoit la végétalisation de la toiture plate de l’annexe (partie existante comprise) ;
- 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 DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

- **Considérant que le demandeur n'a pas introduit de plans modificatifs 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 16/03/2021

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 13/04/2021

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.