



Références NOVA : 01/PU/1705445  
Nos références : PU 51007 – VD/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Martin Van Lier, 9**

et tendant à **mettre en conformité une extension arrière**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **27/10/2020**;

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 26/11/2020 au 10/12/2020** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **17/12/2020**;

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 28/07/2013)**

**ARRETE :**

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

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 d'habitation à prédominance résidentielle suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (en 1931) ;**
  - **Vu que le bien se situe rue Martin Van Lier au n° 9, maison mitoyenne unifamiliale R+01+TM, implantée sur une parcelle de 95m<sup>2</sup> cadastrée Section A – n° 471 k 5 ;**
  - **Vu que la demande vise à mettre en conformité une extension arrière ;**
  - **Vu que la demande a été introduite le 11/03/2019, que le dossier a été déclaré complet le 30/10/2020 ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2020 au 09/12/2020, 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 l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
      - **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° 24115 (PU 18347) – construire une maison – permis octroyé le 07/10/1931 ;**
    - **n° 28021 (PU 21208) – agrandissement du réduit – permis octroyé le 21/04/1936 ;**
    - **n° 50128M (SS 49082) – mettre en conformité une extension arrière – demande classée sans suite le 26/02/2019 ;**

**la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour des constructions d'extension (aux +00 et entresol), d'auvents et de panneautages précaires en polycarbonate ondulé et d'annexe (rangement), pour les modifications d'aspect de la façade à rue ;**

  - **Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;**
  - **Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale avec une surface bâtie au sol de 48m<sup>2</sup>, et des profondeurs de construction de 7,75m (rdc côté gauche et étages) et de 11,15m (rdc côté droit) ;**

- Considérant qu'en situation existante de fait, une extension a été construite au rdc (+ 4,30m côté gauche et +2,20m côté droit), ainsi qu'à l'entresol (+1,80m côté droit) ;
- Considérant que la demande en situation projetée maintient le caractère unifamilial de la maison et vise à agrandir l'extension au +00 et mettre en conformité celle de l'entresol ; qu'au +00 sont aménagés la cuisine et la sdb, à l'entresol un wc avec lave-main ;
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre étant diminuées ;
- Considérant qu'outre l'extension, en fond de jardin une annexe d'une profondeur de 2,00m est construite entre mitoyens ; que l'aménagement de jardin, ainsi que les caractéristiques de l'annexe (matériau) ne sont pas renseignés ; qu'il convient d'y remédier ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur totale du bâti (extension + annexe) dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
- Considérant que toutefois l'extension est dans la profondeur des  $\frac{3}{4}$  ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les extensions du +00 et de l'entresol dépassent le gabarit de droit des 2 constructions voisines immédiates ;
- Considérant que ces constructions sont existantes déjà avant 2000 ; que la situation du bâti est complètement dérégulée sur l'entièreté de cet îlot ; qu'il convient, toutefois, de ne pas augmenter la profondeur du bâti par rapport à la construction mitoyenne gauche la moins profonde – soit maximum 12,00m de profondeur sur une largeur de façade de +/- 2,30m c'est-à-dire la profondeur délimitée par les couvre-murs existants en grès vernissé ;
- Considérant que sur le côté droit, la profondeur de l'extension est en-deçà de la construction mitoyenne droite la plus profonde ;
- Considérant qu'il y a lieu de contenir la progression du bâti et de ne pas créer de précédent qui invite à poursuivre la densification du bâti de ces parcelles peu profondes ;
- Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée* (régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000), ne peut être appliqué à la demande que si les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés – soit le *Règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles – A.R. du 21/03/1975* :
  - *article 15 du Titre IV* – profondeur des constructions et leur implantation profondeur limitée aux  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
  - *article 19 du Titre VI* – éclairage des locaux habitables ou de séjour rapport de la surface nette des fenêtres à la surface de plancher d'au moins 1/5<sup>ème</sup> ;
- 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 ;
- Considérant que la pièce de séjour centrale est en manque de lumière naturelle ; qu'il convient de limiter la profondeur de l'extension sur le côté gauche ;
- Considérant qu'il convient d'aménager un espace extérieur de qualité ; que vu l'orientation et l'ensoleillement de la parcelle, cet espace à l'air libre est qualitatif à condition de disposer d'une profondeur suffisante ; que la profondeur de l'extension par rapport à la parcelle de gauche est à limiter compte tenu de l'ombre portée qu'elle occasionne ;
- Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, article 5 du Titre I* ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ; que les 2 extensions prises ensemble ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage le cœur d'îlot ; qu'il convient de supprimer l'annexe servant de rangement ;

- 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 ; qu'une vingtaine de maisons sises des 2 côtés de la rue présentent même typologie et mêmes caractéristiques ; qu'aucune d'entre-elles n'a encore ses châssis de fenêtre d'origine ;
- Considérant que les menuiseries extérieures proposées sont en PVC blanc ; qu'elles ont déjà été remplacées depuis ; que les divisions et matériau bois d'origine ne sont pas respectés ; que les baies ne sont pas impactées ;
- Considérant que la porte initiale panneautée en bois est à rétablir ; qu'il convient, pour la fenêtre du +00 de respecter les impostes (sans croisillon) et les divisions d'origine ; pour celle du +01, de limiter le nombre de divisions à 2 afin de s'harmoniser avec les châssis du reste de la rue, de proposer du bois ;
- Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures, endéans les 10 ans à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, respectera les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade, qui sont représentés sur plan en situation projetée ;
- Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- 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 :

- Limiter l'extension du +00, accolée au mitoyen gauche, à la profondeur existante délimitée par les couvre-murs en grès vernissé et adapter l'aménagement intérieur en conséquence ;
- Maintenir une zone de jardin adéquate en supprimant l'annexe arrière ;
- Préciser l'aménagement de la zone de cour et jardin ;
- Proposer une porte panneautée en bois s'inspirant des caractéristiques d'origine, limiter le nombre de vantaux des baies à 2 aux étages, rétablir au rdc les divisions avec imposte d'origine (sans croisillon), proposer du bois pour toutes les menuiseries extérieures.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6 et Titre II – article 10 sont acceptées.

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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état. »

- Considérant que le demandeur n'a pas rentré de projet modifié malgré le délai écoulé ;
- Considérant qu'une nouvelle demande a été introduite avec un nouvel architecte, ayant le même objet.

## **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 24/08/2021

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.