



Références NOVA : 01/PU/1702480
Nos références : PU 50978 – VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue de l'Emulation, 5**

et tendant à **agrandir une cuisine et régulariser les fenêtres de la salle de bain (en façade arrière)**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **03/02/2021**;

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 18/02/2021 au 04/03/2021** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **25/03/2021**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme 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 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 de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue de l'Emulation au n° 5, maison mitoyenne R+01+TM, implantée sur une parcelle cadastrée Section B – n° 42 x 6 ;**
 - **Vu que la demande vise à agrandir une cuisine et régulariser les fenêtres de la salle de bain en façade arrière ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 13/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 03/02/2021 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 04/03/2021, 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 ;**
 - **Vu l'archive communale à cette adresse :**
 - **n° 50144B (PU 48653) – construire une cuisine et une salle de bain (en façade arrière) – permis octroyé le 23/04/2015 ;**
la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le déplacement et la création de baies au niveau de l'extension du +01, pour le placement d'un lanterneau en toiture plate ;
 - **Vu la mise en demeure (I 2018/2630), dressée en date du 23/10/2018, il a été constaté que les travaux qui ont été réalisés ne respectent pas les conditions du permis d'urbanisme de 2015, à savoir, la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée ;**
 - **Vu le permis de 2015 qui visait davantage à mettre en conformité des extensions en façade arrière que leur construction ;**
 - **Considérant que la profondeur de la cuisine a été prolongée sur toute la profondeur de la parcelle, en partie gauche de la façade arrière sur une largeur de 2,80m ; que l'emprise du bâti au sol a été augmenté de +/- 8m² ;**
 - **Considérant que la prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (partiellement construit sur l'entièreté de la profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;**
 - **Considérant que la parcelle de 76m², proche d'un angle, est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre pas un espace extérieur bien orienté et ensoleillé pour y aménager une zone de jardin en pleine terre ;**
 - **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 ¾ de la parcelle ;**

- Considérant que l'extension latérale du +00 est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que si le dépassement autorisé aux +00 et +01 était minime, à contrario, celui de cette nouvelle extension au +00, de plus de 3,00m par rapport aux constructions voisines, est inenvisageable ; que cette construction réduit la cour à des dimensions exiguës et inadaptées (de 7m²) pour une maison unifamiliale ;
- Considérant que la dérogation atteste d'une exploitation excessive de la parcelle – configuration inadéquate qu'il convient de ne pas encourager ; que cette extension supplémentaire ne se motive pas en ce qu'afin d'augmenter la surface utile de la cuisine, le wc aurait pu être déplacé au sous-sol ou supprimé (un équipement similaire existant à l'étage) ;
- Considérant qu'il convient de revenir à la profondeur du bâti autorisée par le permis de 2015, d'introduire un plan modifié qui propose un aménagement du rez-de-chaussée conforme ;
- Considérant que le lanterneau de la plateforme de toit, ainsi que l'emplacement des 2 fenêtres de l'extension du +01, sont conformes ;
- 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

Les éventuels documents modificatifs devront respecter impérativement la profondeur du bâti autorisée. »

- Considérant que le demandeur n'a pas introduit de projet modifié malgré le délai écoulé ; qu'il y a donc lieu de clôturer la procédure ;
- **Considérant que l'article 192 du Cobat est d'application en ce qui concerne les permis d'urbanisme soumis à un phasage ; qu'il y a lieu de remettre les lieux en pristin état dans les 12 mois à partir de la notification du 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 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.