



Références NOVA : 01/PU/1721440
Nos références : PU 51228 – VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite parrelative à un bien sis ***Rue Florimond De Pauw, 51***

et tendant à ***diviser une maison unifamiliale en 3 studios, construire une lucarne sur le versant arrière et mettre en conformité la construction d'une annexe arrière et le remplacement des menuiseries en façade avant***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***28/05/2020***;

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 03/10/2020 au 17/10/2020*** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***22/10/2020***;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

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

« Lorsque 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 d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue Florimond De Pauw au n° 51, maison mitoyenne unifamiliale R+01+TM, implantée sur une parcelle de 84m² cadastrée Section H – n° 639 g 7 ;**
 - **Vu que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 studios, à construire une lucarne sur le versant arrière et à mettre en conformité la construction d'une annexe arrière et le remplacement des menuiseries en façade avant ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 02/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 28/05/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/10/2020 au 17/10/2020, 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 ;**
 - **dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;**
 - **dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 38403 (PU 32028) – construire une maison – permis octroyé le 10/09/1957 ;**
 - **n° 39027 (PU 32696) – construire une véranda – permis octroyé le 02/12/1958 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification du nombre d'unités de logement, pour la construction d'une annexe en lieu et place d'une véranda (entre 2016-2017), pour l'imperméabilisation totale du jardin, pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures en façade avant ;**
 - **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 ;**

- Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, jusque fin 1998, 1 seul chef de ménage y est répertorié ;
- Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'habitation comportant un logement ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de diviser la maison unifamiliale en maison de rapport comportant 3 unités de logement de moins de 60m², de construire une extension au +00, et d'aménager la partie grenier des combles ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - -01 caves privatives (3), local compteurs
 - +00 logement de 54m² de superficie habitable chambre à rue, séjour/cuisine, sdd avec wc, cour
 - +01 logement de 40m² de superficie habitable chambre à rue, séjour/cuisine, sdd avec wc
 - +02 logement de 33m² de superficie habitable chambre à rue, séjour/cuisine, sdd avec wc, lucarne arrière
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;
- Considérant que l'extension augmente la densité du bâti en profondeur et en hauteur dans la zone de cour et jardin ; que toutes les surfaces de pleine terre sont supprimées ;
- 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 que l'extension est au-delà de la profondeur autorisée sur 1,20m ; que cette nouvelle configuration réduit la cour à une profondeur de +/- 2,35m ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;
- Considérant qu'au +00, le bâti des 2 constructions voisines immédiates est dépassé – de +/- 2,00m par rapport à la profondeur de la construction de gauche, de +/- 3,00m par rapport à celle de droite, et sur une hauteur de +/- 3,00m ;
- Considérant que l'extension remplace une ancienne verrière ; que la profondeur de la nouvelle construction augmente la profondeur initiale de 1,00m ; que ce nouvel aménagement ne se motive pas en ce qu'il ne permet pas d'offrir un espace extérieur qualitatif et qu'il impacte les parcelles voisines ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement ne vise pas au développement de la flore – la zone de jardin étant supprimé, la cour réduite ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que l'espace extérieur au +00 ne comporte pas une surface perméable sur au moins 50% de sa surface ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (au droit de la lucarne arrière) ;
- 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^{ème} de la superficie plancher (pièce de vie du +02) ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - création de 3 entités inférieures à 60m² (soit 127m² au total) en lieu et place d'une maison unifamiliale
 - aucune mixité de types de logement

- manquement de locaux communs et d'espaces extérieurs
 - cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio
 - 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 ces entités de logement supplémentaires ;
 - Considérant que les dérogations sont importantes et démontrent une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;
 - Considérant que l'article 126 §11 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, article 14 du Titre III* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;
 - Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m² ne peut être divisée
 - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité
 - une mixité de type de logements doit être proposée – les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable
 - la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue
 - une offre diversifiée de type de logements est proposée
 - Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;
 - Considérant que toutes les menuiseries extérieures de la façade à rue sont en PVC blanc ; que le matériau et les divisions de droit ne sont pas respectés ; que les baies d'origine ne sont pas impactées ;
 - 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 02/11/2020, le demandeur a marqué son intention de déposer un projet modificatif ;
 - Considérant que, malgré le délai écoulé, aucun plan modifié n'a été introduit ; qu'il y a donc lieu de clôturer la procédure.

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 31/08/2021

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.