



Références NOVA : 01/PU/1720078
Nos références : PU 51211 – VD/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Démosthène, 222**

et tendant à **mettre en conformité la démolition d'un garage et d'un entrepôt/atelier et la réalisation d'un carport en structure bois**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **10/04/2020**;

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 01/09/2020 au 15/09/2020** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **17/09/2020**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

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

Vu l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Anderlecht du 15/06/2021 auquel le fonctionnaire délégué se ne rallie pas ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la démolition d'un garage et d'un entrepôt/atelier et la réalisation d'un carport en structure bois ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1/09/2020 au 15/9/2020, 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 ;
- dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 32390 (PU 25558) – agrandissement – permis octroyé le 17/12/1946
- n° 33236 (PU 26453) – construire un garage – permis octroyé le 30/11/1948
- n° 33570 (PU 26804) – construire des annexes – permis octroyé le 14/06/1949
- n° 50143J (PU 49370) – mettre en conformité une annexe – permis octroyé le 17/01/2017

Considérant que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'annexe isolée et l'aménagement des zones de recul latéral et de jardin ;

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 la mise en demeure (I 2019/2886), dressée en date du 13/05/2019, il a été constaté que des travaux ont été réalisés (démolition d'une annexe et construction d'un carport) sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage la mise en conformité de :

- la démolition d'un garage (de 32m²) et d'un atelier/réserve (de 96m² et 16m²), la dépose d'un dallage en zone carrossable, la suppression d'un chemin bétonné et d'une partie de dalle en béton endommagée
- la construction d'un carport et d'une terrasse partiellement couverte en lieu et place de l'ancienne annexe, en limitant la superficie au sol du bâti à 66m² (soit 78m² en moins)

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- carport de 2 emplacements de parcage, de 34m²
structure bois sur dalle de béton, claustra bois, toiture plate végétalisée
- terrasse couverte et pergola, de 32m²
structure bois sur dalle de béton, toit plat et toiture partiellement ajourée
- dallage en béton remplacé par de la dolomie

Considérant que la prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application pour la modification d'un volume existant ;

Considérant que la densité du bâti est diminuée ; que l'ancienne construction précaire est remplacée par un volume en structure bois, implanté sur une partie de la dalle de béton existante, abritant un carport et une terrasse couverte ; qu'un solde de 78m² n'est pas rebâti pour lequel la dalle de béton est également démolie ; que le dallage est remplacé par de la dolomie ;

Considérant que la configuration du bâti dont l'implantation de la maison 3 façades et de l'annexe sont représentatives de la typologie de la parcelle ; que la profondeur du bâti initial de l'annexe de 24,00m est réduit à 11,50m ;

Considérant que toutes les zones de plantation ne sont pas précisées sur plan dont celle de la zone de retrait latéral (+/- 11,00m sur la limite mitoyenne gauche) ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées, en ce la construction n'observe aucun retrait par rapport à la limite mitoyenne gauche ;

Considérant que l'annexe est implantée à proximité de la maison, dans la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que le nouveau volume en construction légère s'aligne sur la hauteur de la palissade existante (= 2,50m) ; que la profondeur de cette dernière est maintenue à 24,00m alors que le bâti n'a plus qu'une profondeur de 11,50m ; qu'il convient de diminuer l'impact sur la parcelle voisine au n° 220 ;

Considérant qu'il convient de limiter la hauteur de la palissade à 2,00m au droit de la limite mitoyenne non

bâtie, d'envisager des plantations à la place de la haie supprimée ;

Vu les vues aériennes, une terrasse semble aménagée en façade arrière de la maison, il y a lieu, s'il échet, de renseigner le revêtement de sol ;

Considérant qu'en séance le demandeur a expliqué que la stabilité du bâtiment existant était précaire, dangereuse (chutes de matériau dues à la dégradation) et non améliorable ; que sous les conseils d'un professionnel, décision a été prise de démolir et de reconstruire une structure légère, de dimensions bien plus modestes, d'une facture durable et de qualité ;

Considérant qu'il convient de justifier les raisons de la démolition (risques et ampleur) ;

Vu l'avis défavorable minoritaire de la DU et de Bruxelles Monument et Sites en commission de concertation du 17/09/2020 pour les raisons suivantes :

- Considérant que la prescription 0.6 du PRAS vise essentiellement à améliorer les qualités végétales des intérieurs d'îlot ;
- Considérant que la démolition du garage existant permet d'améliorer l'intérieur d'îlot et de supprimer le passage de véhicules motorisés en intérieur d'îlot, que par conséquent même si la dalle de sol n'a pas été démolie, la suppression du garage améliore l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la reconstruction d'un carport est en contradiction avec la prescription 0.6 du PRAS ;
- Considérant que de plus le carport a été construit en infraction, que celui-ci présente une dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU, que rien ne justifie cette dérogation.

Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit d'initiative -plan détaillant l'aménagement de la zone de cour et jardin, notes complémentaires afin de mieux contextualiser les interventions ; qu'une proposition d'aménagement du jardin a été transmise le 29/03/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

- Le projet développe un aménagement de jardin naturel soucieux de l'enrichissement de la biodiversité de la parcelle :
 - ✓ Création d'une mare naturelle – stimulus de l'écosystème ;
 - ✓ Création d'une serre, de potagers surélevée, de bacs à compost ;
 - ✓ Traitement paysager adéquat – arbres fruitiers, verger palissé, haies mixtes, pré fleuri ;
- La pergola participe à l'aménagement paysager en servant de support pour des grimpantes potagères ; une réserve d'eau de pluie y est installée ;
- La toiture du carport est végétalisée ;
- La terrasse en pierre bleue, accolée à la maison, est représentée ;
- La démolition partielle du bâti en situation de droit est motivée en raison de son insalubrité ; une expertise de la construction avait confirmé un état de délabrement avancé, une stabilité précaire et dangereuse, une situation non améliorable par une rénovation même lourde ;

Considérant que compte tenu du dénivelé du terrain, les propriétaires des n° 220 et 222 ne souhaitent pas modifier la palissade mitoyenne mais sollicitent de la maintenir en l'état pour des raisons techniques et des vues intrusives à contenir ;

Considérant que la démolition de garage existant entraîne une amélioration de l'intérieur d'îlot ; Que l'aménagement de jardin contribue également à la qualité de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le carport est en contradiction avec la prescription 0.6 du PRAS ; Que la construction du carport ne peut être considérée comme faisant partie du projet paysager car il n' a pas aucune valeur qualitative pour l'aménagement d'intérieur d'îlot ;

Considérant que le carport déroge à l'article 7 du Titre I du RRU, que rien ne justifie cette dérogation.

Considérant que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux :

AVIS DEFAVORABLE

La dérogation au Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation (article 7) n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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 du Collège des Bougmestre et Echevins :

- Considérant l'avis communal 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 se situe Rue Démosthène au n° 222, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 103 c 3 ;
 - Vu que la demande vise à mettre en conformité la démolition d'un garage et d'un entrepôt/atelier, la réalisation d'un carport en structure bois ;
 - Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/09/2020 au 15/9/2020, 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 ;
 - dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée
 - Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 32390 (PU 25558) – agrandissement – permis octroyé le 17/12/1946 ;
 - n° 33236 (PU 26453) – construire un garage – permis octroyé le 30/11/1948 ;
 - n° 33570 (PU 26804) – construire des annexes – permis octroyé le 14/06/1949 ;
 - n° 50143J (PU 49370) – mettre en conformité une annexe – permis octroyé le 17/01/2017 ;la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'annexe isolée et l'aménagement des zones de recul latéral et de jardin ;
 - 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 la mise en demeure (I 2019/2886), dressée en date du 13/05/2019, il a été constaté que des travaux ont été réalisés (démolition d'une annexe et construction d'un carport) sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;
 - Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale avec annexes isolées – garage avec réserve et atelier arrière ;
 - Considérant que la demande en situation projetée envisage la mise en conformité de :
 - la démolition d'un garage (de 32m²) et d'un atelier/réserve (de 96m² et 16m²), la dépose d'un dallage en zone carrossable, la suppression d'un chemin bétonné et d'une partie de dalle en béton endommagée ;
 - la construction d'un carport et d'une terrasse partiellement couverte en lieu et place de l'ancienne annexe, en limitant la superficie au sol du bâti à 66m² (soit 78m² en moins) ;
 - Considérant que l'aménagement suivant est projeté :
 - carport de 2 emplacements de parcage, de 34m²
structure bois sur dalle de béton, claustra bois, toiture plate végétalisée
 - terrasse couverte et pergola, de 32m²
structure bois sur dalle de béton, toit plat et toiture partiellement ajourée
 - dallage en béton remplacé par de la dolomie

- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application pour la modification d'un volume existant ;
- Considérant que la densité du bâti est diminuée ; que l'ancienne construction précaire est remplacée par un volume en structure bois, implanté sur une partie de la dalle de béton existante, abritant un carport et une terrasse couverte ; qu'un solde de 78m² n'est pas rebâti pour lequel la dalle de béton est également démolie ; que le dallage est remplacé par de la dolomie ;
- Considérant que le stationnement couvert est de droit depuis 1948 ; que la configuration du bâti dont l'implantation de la maison 3 façades et de l'annexe sont représentatives de la typologie de la parcelle ; que la profondeur du bâti initial de l'annexe de 24,00m est réduit à 11,50m ; que la qualité de l'intérieur d'îlot et les surfaces perméables sont améliorées ;
- Considérant que toutes les zones de plantation ne sont pas précisées sur plan dont celle de la zone de retrait latéral (+/- 11,00m sur la limite mitoyenne gauche) ; qu'il convient d'y remédier ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées*, en ce la construction n'observe aucun retrait par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
- Considérant que à l'instar de la situation de droit, l'annexe est implantée à proximité de la maison, dans la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que le nouveau volume en construction légère s'aligne sur la hauteur de la palissade existante (= 2,50m) ; que la profondeur de cette dernière est maintenue à 24,00m alors que le bâti n'a plus qu'une profondeur de 11,50m ; qu'il convient de diminuer l'impact sur la parcelle voisine au n° 220 ;
- Considérant qu'il convient de limiter la hauteur de la palissade à 2,00m au droit de la limite mitoyenne non bâtie, d'envisager des plantations à la place de la haie supprimée ;
- Vu les vues aériennes, une terrasse semble aménagée en façade arrière de la maison, il y a lieu, s'il échet, de renseigner le revêtement de sol ;
- Considérant qu'en séance le demandeur a expliqué que la stabilité du bâtiment existant était précaire, dangereuse (chutes de matériau dues à la dégradation) et non améliorable ; que sous les conseils d'un professionnel, décision a été prise de démolir et de reconstruire une structure légère, de dimensions bien plus modestes, d'une facture durable et de qualité ;
- Considérant qu'il convient de justifier les raisons de la démolition (risques et ampleur) ;
- 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 majoritaire de la commune à condition de :

- Aligner la hauteur de la palissade à 2,00m partout où la limite mitoyenne est libre de construction ;
 - Préciser tous les aménagements plantés en pleine terre ;
 - Préciser l'implantation et le revêtement d'une terrasse éventuelle en façade arrière de la maison ;
 - Fournir un complément de note explicative justifiant la démolition. »
- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 04/03/2021 – plan détaillant l'aménagement de la zone de cour et jardin, notes complémentaires afin de mieux contextualiser les interventions ; qu'une proposition d'aménagement du jardin a été transmise le 29/03/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
- Le projet développe un aménagement de jardin naturel soucieux de l'enrichissement de la biodiversité de la parcelle :
 - Création d'une mare naturelle – stimulus de l'écosystème ;
 - Création d'une serre, de potagers surélevés, de bacs à compost ;
 - Traitement paysager adéquat – arbres fruitiers, verger palissé, haies mixtes, pré fleuri ;
 - La pergola participe à l'aménagement paysager en servant de support pour des grimpanes potagères ; une réserve d'eau de pluie y est installée ;
 - La toiture du carport est végétalisée ;
 - La terrasse en pierre bleue, accolée à la maison, est représentée ;
 - La démolition partielle du bâti en situation de droit est motivée en raison de son insalubrité ; une expertise de la construction avait confirmé un état de délabrement avancé, une stabilité précaire et dangereuse, une situation non améliorable par une rénovation même lourde ;

- Considérant que compte tenu du dénivelé du terrain, les propriétaires des n° 220 et 222 ne souhaitent pas modifier la palissade mitoyenne mais sollicitent de la maintenir en l'état pour des raisons techniques et des vues intrusives à contenir ;
- Considérant qu'au vu de la recherche de qualité qui sous-tend tout le projet, les propriétaires ont voulu assainir une construction obsolète, en la requalifiant et en l'associant au nouvel aménagement paysager ;
- Considérant que les choix du projet sont pertinents et témoignent d'une volonté de davantage intégrer l'annexe dans une réflexion plus large, en dehors de sa simple fonction d'emplacement de stationnement couvert – stationnement de 5 vélos (utilisés quotidiennement), serre, stockage de l'eau de pluie récupérée, structure de support pour plantes grimpantes ;
- Considérant que, compte tenu du contexte local, la suppression d'un stationnement résidentiel en espace privé conçu à cet effet occasionne un report en voirie, et participe à la saturation et à la privatisation de l'espace public ; qu'en outre, cette maison unifamiliale ne dispose pas d'un accès direct en façade à rue ; que l'accès carrossable de cette unifamiliale est l'unique accès à la parcelle et à la porte d'entrée de la maison en façade latérale ; que le passage d'un véhicule motorisé ne pourra être évité en ce qu'il fait partie intégrante des caractéristiques d'occupation de la parcelle (l'implantation initiale du bâti) ; qu'une grande famille ne peut se priver d'une annexe « garage » qui a été dès la construction de la maison conçue à cet effet ;
- Considérant que le projet est conforme à la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots* en ce que le projet tel qu'envisagé augmente la végétation en intérieur d'îlot, et, bien plus que de les sauvegarder, il améliore les qualités végétales et paysagères de la parcelle qui sont garanties d'une biodiversité résiliente :
 - La démolition partielle de l'annexe garage/atelier réduit l'emprise au sol du bâti (en situation de droit) de 78m² sur les 144m² initiaux ;
 - La dalle de béton du bâti détérioré a également été démolie pour pouvoir créer de nouvelles surfaces plantées en pleine terre ;
 - La diversité des biotopes est favorisée ;
 - Le gabarit du volume est abaissé et s'intègre davantage au cadre naturel environnant
 - Les matériaux proposés pour la construction légère sont durables et nobles : les revêtements de sol sont perméables ;
 - Il n'y a aucun changement d'utilisation ou de destination ; l'aménagement n'est pas préjudiciable pour les parcelles voisines (pas de rehausse de mitoyen) ; le fond sonore de l'intérieur d'îlot est moins impacté (suppression de l'atelier) ; l'intimité de l'intérieur d'îlot est préservée et l'impact sur le voisinage est positif ;
- Considérant que le projet tend à respecter l'*article 7 du Titre I du RRU – implantation de constructions isolées*, en ce que le volume bâti est réduit tant en hauteur (toit plat en place d'une toiture à 2 versants) qu'en profondeur (plus de la moitié soit -12,50m) ; que le nouveau gabarit projeté n'impacte pas la limite mitoyenne ; qu'il s'inscrit dans la hauteur de la palissade existante et qu'un retrait par rapport à celle-ci n'est pas nécessaire ;
- Considérant que l'implantation de l'annexe est de droit et a déjà été appréciée sur base de critères liés au bon aménagement des lieux ; que l'évolution projetée de la parcelle est à tous points de vue bien meilleure que les situations de droits octroyées en 1948, 1949 et 2017 ; que la dérogation initiale est acceptable en ce qu'il s'agit d'une composante héritée du passé et qu'elle est fortement réduite – plus de la moitié de l'annexe étant supprimée ;
- Considérant que le projet amendé s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

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 05/10/2021

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.