



Références NOVA : 01/PU/1707106  
Nos références : PU 51038 – IDV/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue du Potaerdenberg, 100***

et tendant à ***diviser une maison unifamiliale***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***12/03/2020***;

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 19/06/2020 au 03/07/2020*** et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***09/07/2020***;

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<sup>er</sup>**

**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 d'habitation à prédominance résidentielle 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 C ;**
  - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 ;**
  - **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 du Potaerdenberg n°100, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 114m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°121N3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
    - **N°13485/4244-PU : Construire une maison (26/07/1912) ;**
    - **N°40003/32348-PU : Acte de division de parcelle en deux lots (24/08/2015) ;**
  - **Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent que partiellement sur la situation de droit du bien ; que le bien se compose d'une maison de 50m<sup>2</sup>, une cour de 24m<sup>2</sup> et un jardin de 18,2m<sup>2</sup> ;**
  - **La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les châssis ont été remplacés et que le cintrage n'a pas été respecté ;**
  - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1372), l'immeuble abrite 1 logement et présente 2 suspicions d'infraction en ce que des lucarnes avant et arrière et un abri de jardin ont été construits sans permis d'urbanisme ;**
  - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;**
  - **Vu que la demande vise à diviser une maison unifamiliale ;**
  - **Vu que la demande a été introduite le 25/03/2019, que le dossier a été déclaré complet le 12/03/2020 ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/06/2020 au 03/07/2020, et qu'aucune réclamation n'a été pour motifs principaux ;**

- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d’habitation à prédominance résidentielle ;
  - application de l’article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l’inventaire à titre transitoire ;
- Vu l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente référencé CP.2019.0279/1/APM/ms daté du 10/04/2019 ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d’immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit la transformation d’une maison unifamiliale en 2 logements, la construction d’une annexe arrière au rez-de-chaussée, la construction d’une extension au 1<sup>er</sup> étage et la création d’un jardin ;
- Considérant qu’en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - -01            2 caves, 1 local poubelles, 1 local vélos/poussettes et 2 locaux compteurs ;
  - 00            1 appartement 1 chambre avec jardin ;
  - 01+TV        1 appartement duplex 2 chambres ;
- Considérant que le projet est conforme à la prescription particulière 1.5. 1° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations, que le projet s’accorde avec le cadre urbain environnant ; que la continuité du logement est assurée ;
- Considérant que l’article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l’inventaire à titre transitoire est d’application en ce que les châssis en bois ne respectent pas le cintrage d’origine ;
- Considérant que les lucarnes avant et arrière sont visibles sur la vue aérienne de 1953 ;
- Considérant que les extensions sont conformes au RRU ; que les profils arrières voisins ne sont pas dépassés ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d’immeubles, la demande rentre dans le cadre d’une demande de division de maison unifamiliale ;
- Considérant que le bien présente, extensions comprises, une superficie habitable inférieure à 200m<sup>2</sup> ; que la superficie habitable après travaux est de +/- 145m<sup>2</sup> ; que, selon les recommandations communales en matière de division d’immeubles, le bien ne peut être divisé en 2 unités de logements ;
- Considérant qu’aucun logement familial de grande taille n’est prévu (minimum 3 chambres) ; que le logement bénéficiant de l’accès au jardin est le logement 1 chambre ; que le logement 2 chambres ne possède pas d’espace extérieur ;
- 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’1/5ème de la superficie plancher dans la chambre du logement du rez-de-chaussée (2m<sup>2</sup> au lieu de 3,20m<sup>2</sup>) et dans les chambres du duplex (m<sup>2</sup> au lieu de 1m<sup>2</sup> au lieu de 3,6m<sup>2</sup> pour la chambre 1 et 1,6m<sup>2</sup> au lieu de 2,40m<sup>2</sup> dans la chambre 2) ;
- Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux, en ce que l’appartement en duplex ne possède qu’un WC dont l’accès se fait via la cuisine (via un sas) et qu’à partir de l’étage des chambres, il faut passer par le séjour pour accéder à la cuisine et ensuite aux sanitaires ; que ce parcours est injustifiable dans un logement familial ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l’accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d’une bonne desserte en transports en commun ; qu’aucune place de stationnement en domaine privé n’est disponible ; qu’un local de stockage des vélos et poussettes d’une superficie de 2m<sup>2</sup> est prévu en sous-sol (soit 1

emplacement vélos adulte) ; que la proposition d'alternative de mobilité douce n'est pas suffisante et que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement n'est pas limité ;

- Considérant que la demande est néanmoins conforme au RRU, Titre VIII, article 6, emplacement de parking, en ce que l'immeuble est existant ;
- Considérant que le projet est actuellement conforme au code civil en ce que la petite fenêtre créée dans le WC du 1<sup>er</sup> étage est à moins de 60cm de la limite mitoyenne mais qu'actuellement un mur de maçonnerie sur deux niveaux est maintenu (en situation de droit) ; que vu le rétablissement d'un jardin de pleine terre et l'inutilité de la partie supérieure ce mur sur toute sa hauteur, il convient d'envisager (en accord avec le voisin) la démolition de cette maçonnerie au-delà de 3,15m (hauteur de l'extension au rez-de-chaussée) ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- 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 19/01/2021

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 09/02/2021

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.