



Références NOVA : 01/PU/1714921
Nos références : PU 51128 – IDV/MP

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue des Tournesols, 15D***

et tendant à ***régulariser la couverture d'une cour + placer un velux en toiture en façade avant (bâtiment situé en intérieur d'îlot)*** ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***05/02/2020***;

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^{er}

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 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 le bien est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine bâti ;**
 - **Vu que le bien est situé en zone d'extension de site archéologique : « La ferme de Scheut » ;**
 - **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 des Tournesols n°15D, maison mitoyenne R+TV implantée sur une parcelle de 184m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°20A3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°47353-PU : Transformer une habitation (octroyé les 27/10/2011) ;**
 - **N°50139Q/48911-RPU : Régulariser la couverture d'une cour et placer un vélux en toiture en façade avant (en intérieur d'îlot) (refusé le 01/01/2017) ;**

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que, malgré le refus de permis d'urbanisme en 2017, la cour est toujours couverte, une place de stationnement a été réalisée dans la zone de recul, la structure du bâtiment a été entièrement modifiée et le parachèvement de la façade avant n'est pas conforme au permis d'urbanisme délivré en 2011 ;

 - **Vu la mise en demeure (I 2018/2732), dressée en date du 17/01/2019, il a été constaté que « la cour est toujours couverte malgré le refus de permis d'urbanisme n°48911 en 2017 » ;**
 - **Vu la mise en demeure (I 2014/913), dressée en date du 13/01/2014, il a été constaté « le non-respect du permis d'urbanisme n°47353-PU, Recouvrement de la cour intérieure en matériaux solides – cette cour est divisées en 2 locaux distincts (petit salon et débarras) » ;**
 - **Vu le PV d'infraction (I 2011/637), dressé en date du 11/02/2011, il a été constaté « les travaux de transformation et de réaménagement entamés dans l'immeuble. La charpente a été**

démolie le plancher intermédiaire au niveau du grenier a été démonté et remplacé par un plancher de type 'RECTOR' (poutres-claveaux) » ;

- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;
- Vu que la demande vise à régulariser la couverture d'une cour et placer un vélux en toiture en façade avant ;
- Vu que la demande a été introduite le 3/06/2019, que le dossier a été déclaré complet le 05/02/2020 ;
- 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 introduite pour motifs principaux ;
- 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
 - application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Considérant que le projet prévoit la régularisation de la couverture d'une cour ;
- Considérant que le bien se situe en deuxième ligne d'un intérieur d'îlot accessible par des voies carrossables privées ;
- Considérant que la demande ne renseigne pas le profil de toiture des biens voisins ; qu'en situation de fait, la parcelle à l'arrière est construite ; que néanmoins, cette construction a été réalisée sans permis d'urbanisme entre 2017 et 2019 ;
- Qu'en situation de fait, la cour de la maison voisine de gauche est construite ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ; que la densité du bâti est accentuée par la couverture de la cour sur un niveau ; qu'une place de stationnement a été réalisée devant la maison ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce qu'en situation de droit, la parcelle arrière n'est pas construite ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11, aménagement de la zone de recul, en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que le bien ne possède pas de garage ; que la zone de recul est utilisée en place de stationnement de manière illégale ;
- Que de plus, le bien étant situé en intérieur d'îlot, les places de stationnement à l'air libre ne sont pas autorisées en intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que cette zone ne dispose d'aucune zone en pleine terre ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable, en ce que le projet prévoit l'imperméabilisation de toute la zone de cours et jardins ;

- **Considérant les articles 207, bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti et 333, bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire, le bien est inscrit à l'inventaire par défaut du patrimoine bâti, qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que le permis d'urbanisme de 2011 (n°47353) mentionnait la condition de réaliser un enduit à la chaux en façade ; qu'à la place, un revêtement en briquettes sur isolant a été placé en façade avant ; qu'également le cintrage des baies de fenêtre n'a pas été respecté ;**
 - **Considérant que la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que les qualités architecturales du bien n'ont pas été respectées ;**
 - **Considérant que la même demande a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en 2017 pour incomplétude ; que depuis 2011, le bien est grevé de multiples infractions ; que le projet refusé en 2017 n'a pas été modifié dans le sens du permis d'urbanisme précédent ;**
 - **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 26/01/2021

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 16/02/2021

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.