



Références NOVA : 01/PU/1739396  
Nos références : PU 51457 – IDV/MP

## REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Avenue Charles De Tollenaere, 18***

et tendant à ***régulariser une véranda en intérieur d'ilot***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***17/06/2020***;

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 existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur : « Meir Extension » - AR : 07/07/1952;

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***, qu'une réclamation, deux oppositions avec rapport d'expertise, 4 demandes à être entendu et une demande à assister à la commission de concertation ont été introduites; 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<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 le bien est repris dans le périmètre du PPAS : « MEIR EXTENSION » - AR du 07/07/1952 ;**
  - **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 avenue Charles de Tollenaere n°18, maison mitoyenne R+02+TP implantée sur une parcelle de 294m<sup>2</sup> cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°348B2, est répertorié en tant qu'entité d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur en comprenant 3 logements ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse :**
    - **N°35000/28417-PU : Construire une maison (octroyé le 06/09/1951) ;**
  - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
    - **-01 Garage + caves + local compteurs ;**
    - **00 Entrée commune + 1 appartement 1 chambre ;**
    - **01 1 appartement 2 chambres avec balcon ;**
    - **02 1 appartement 2 chambres avec balcon ;**
  - **Vu que la demande ne concerne que le logement du rez-de-chaussée ;**
  - **La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'une véranda a été installée au rez-de-chaussée ;**
  - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9908), l'immeuble comprend 3 logements et présente une suspicion d'infraction en ce qu'une véranda a été construite sans permis d'urbanisme ;**
  - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 3 logements ;**
  - **Vu que la demande vise à mettre en conformité une véranda ;**
  - **Vu que la demande a été introduite le 13/03/2020, que le dossier a été déclaré complet le 17/06/2020 ;**

- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/10/2020 au 17/10/2020, et qu'une lettre de réclamation, un courrier de 2 oppositions avec un rapport d'expertise, 4 demandes à être entendu et une demande à assister à la commission de concertation ont été introduits ;
- 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 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Considérant que le projet prévoit la mise en conformité d'une annexe de type véranda/jardin d'hiver au rez-de-chaussée de l'immeuble construite entre 2017 et 2019 sur les traces d'une véranda construite entre 1987 et 1996 sur toute la largeur de la façade arrière et la suppression de la terrasse existante (renforcement dans la façade sous le balcon du 1<sup>er</sup> étage) ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, n'est pas d'application en ce que l'annexe ne dépasse pas la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'annexe dépasse de 5,40m (plus de 3m) le profil arrière voisin de gauche le moins profond (n°20) et dépasse le profil arrière voisin de droite le plus profond de 4,88m ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit une rehausse des murs mitoyens de gauche et droite de 3,17m (au point haut) sur une profondeur de 2,39m (rehausse de plus de 3m) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins, en ce qu'en zone de cours et jardins, la densité du bâti est accentuée ; que de plus, des chemins pavés ont été réalisés dans le jardin ;
- Considérant que le profil arrière du bien, véranda comprise, dépasse dès lors tous les profils arrières des maisons voisines de la rue ;
- Considérant que l'ancienne véranda a été démolie et qu'une nouvelle construction a été réalisée entre 2017 et 2019 sans permis d'urbanisme ;
- Considérant qu'en séance, le demandeur a fait valoir que le remplacement de la véranda précédente (construite entre 1987 et 1996) pouvait être autorisé par défaut dès lors que les renseignements urbanistiques datant de 2017 mentionnaient que le bien ne faisait l'objet d'aucune suspicion d'infraction ; que néanmoins, le point C du même document mentionne qu'il convient de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour des travaux tels que la construction d'une annexe (ici, une véranda) ;
- Considérant que, dans les faits, la démolition de la véranda précédente est considérée comme une remise en pristin état de la situation légale du bien et que la construction d'une nouvelle véranda après 2017 était donc soumise à permis d'urbanisme ; qu'en l'absence de permis d'urbanisme, celle-ci est illégale et a, par ailleurs, été identifiée comme telle dans le document de renseignements urbanistiques de 2020 ;
- Considérant que, de plus, le dépassement important des profils arrières de toutes les maisons voisines ne permet pas l'octroi des dérogations au RRU en ce qui concerne la profondeur du bâti ; que de plus, le logement 1 chambre sans véranda présente une superficie acceptable pour ce type de logement ;
- 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 projet modificatif 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.