

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de Saint-Gilles

Nos références : PU2017-171

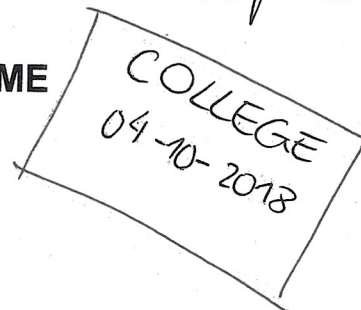
Annexe : 1 plan 02 du 14/09/2017 reçu le 21/06/2018

26.09.2018

Formulaire 003

## REFUS DE PERMIS D'URBANISME

*Copie*



LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite :

- en date du : 29/06/2017
- demandeur :
- situation de la demande : **Rue de Mérode 213**
- objet de la demande : **modifier le volume et aménager une terrasse au premier étage**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **17/04/2018** et a été notifié le **07/05/2018** ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004 (COBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme ;

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 ;

~~(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;~~

~~(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;~~



~~(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte ;~~

(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

(1) 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 ;

(1) Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

(1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme ;

Attendu que, pour le territoire où se situe le bien, (1) il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou ~~(1) qu'il existe un plan particulier d'affectation du sol approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé ... et approuvé le ... ;~~

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé ;

~~(1) Attendu que la demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu du CoBAT ; qu'il a été déclaré conforme et complet par l'Administration en date du ... ;~~

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, que l'enquête publique s'est déroulée du 04/05/2018 au 18/05/2018 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

(1) Vu l'avis de la commission de concertation du 05/07/2018, conforme en vertu de l'article 126 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, libellé comme suit :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU2017-58) portant sur la transformation de la maison unifamiliale et le remplacement des châssis en façade avant, que ce permis a été notifié en date du 24/07/2017 ;

Considérant que la présente demande vise à modifier le volume (buanderie et volume d'accès à la terrasse au 1er étage) et aménager une terrasse au premier étage ;

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/05/2018 au 18/05/2018, aucune réclamation n'a été introduite ;



Considérant le report d'avis de la commission de concertation émis en séance du 05/06/2018 dans l'attente d'une visite sur place et la fourniture des informations complémentaires (plan et coupes du rez-de-chaussée) ;

Considérant les informations complémentaires déposées le 21/06/2018 (plans et coupes de l'ensemble de l'immeuble) ;

Considérant la visite sur place effectuée en date du 27/06/2018 (commune) ;

Considérant que la terrasse déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme (profondeur de construction) ;

① X Considérant que cette terrasse est bordée du côté droit d'un mur mitoyen de profondeur importante, mais que la hauteur de celui-ci n'est pas suffisante pour limiter les vues préjudiciables au voisinage ;

② X Considérant effectivement que les plans renseignent une hauteur de mitoyen de 1,85 m au point le plus bas par rapport au niveau de plancher fini mais que la visite sur place a permis de constater que cette hauteur est erronée et est nettement inférieure (de l'ordre de 70-80 cm) ;

③ X Considérant qu'outre les vues engendrées sur la parcelle voisine par la hauteur insuffisante du mur mitoyen, la terrasse engendre également des vues préjudiciables sur le voisinage (façades arrière des immeubles sis rue de Belgrade proches, profondeur de terrasse engendrant des vues vers le bien voisin du n° 215, situation en promontoire) ;

④ X Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale, que l'accès à cette terrasse se faisant par un cagibi semble incongru et qu'il aurait été possible d'y accéder depuis les pièces du 1er étage, qu'en outre, la maison bénéficie d'une espace jardin confortable et bien orienté ;

⑤ X Considérant que lors de la visite sur place, il a été constaté que :

- Le volume d'accès à la terrasse a déjà été réalisé, indépendamment de l'obtention du permis d'urbanisme ;
- Les hauteurs sous plafond des chambres avant et arrière, au 2ème étage, sont respectivement de 2,41m et de 2,46m et la hauteur sous plafond de la salle de bain en annexe, au rez-de-chaussée, est de 2,14m (dérogations à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme) ;

**AVIS DEFAVORABLE** à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.

(1) Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit ; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations aux règlements ;

(1) Attendu que le collège des bourgmestre et échevins a décidé en date du ..., dans le respect des conditions prévues par le CoBAT, d'imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ; que ces plans modifiés ont été reçus par le collège des bourgmestre et échevins en date du ... ;

**ARRETE :**

**Art. 1<sup>er</sup>.** Le permis sollicité pa

**est refusé :**

**1° pour les motifs indiqués dans l'avis reproduit ci-dessus de la commission de concertation ;**

**(1) 2° pour les motifs suivants :**

Fait en séance du 4/10/19

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,

Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin délégué,

(s) Laurent PAMPFER

(s) Thierry VAN CAMPENHOUT,  
Echevin de l'Urbanisme, de l'Emploi et  
de la Formation, de la Cohésion sociale  
et de la Participation

Notification du présent refus de permis est faite simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Le Secrétaire communal,



Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin délégué,

~~Laurent PAMPFER~~

Thierry VAN CAMPENHOUT,  
Echevin de l'Urbanisme, de l'Emploi et  
de la Formation, de la Cohésion sociale  
et de la Participation