



Références NOVA : 01/PU/1701752
Nos références : PU 50971-OH/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue de la Courtoisie, 6**

et tendant à **mettre en conformité le changement d'affectation des combles en logement**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **08/10/2020**;

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 26/11/2020 au 10/12/2020** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **17/12/2020**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

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

« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme. » (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

Le permis est délivré pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone mixte 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 se situe Rue de la Courtoisie au n° 6, immeuble mitoyen 2 façades, R+03+Toiture à versant, implanté sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 17H10 et est répertorié en tant qu'entité d'habitation dans un immeuble à appartements sans ascenseur ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation des combles en logement ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 07/02/2019, que le dossier a été déclaré complet le 08/10/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2020 au 10/12/2020, 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 ;**
 - **application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
 - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;**
 - **Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2019.0131/1/APM/al daté du 11/03/2019 ; que le rapport est favorable sous condition ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 30656 (PU 22461) – Construction de la maison 3 étages – permis octroyé le 04/04/1939 ;**
 - **n° 33977 BIS (PU 23425) – Régularisation étage supplémentaire – permis octroyé le 29/03/1943 ;**
 - **n° 42274 (PU 47613) – Changement de destination au rez-de-chaussée et modification de la façade – permis octroyé le 01/04/1997 ;**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit, pour l'aménagement du grenier en logement deux chambres, pour l'ajout de deux lucarnes en toiture arrière (une présente avant 1977, l'autre construite entre 1996 et 2004) et pour la création d'une terrasse sur toute la superficie de la toiture plate (entre 2009 et 2012) ;

- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/7557), l'immeuble comprend 7 unités et abrite des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite pour le changement de destination du grenier en logement indépendant ; pour d'autres éléments qui sont en dehors de l'objet de la demande tel que la fusion de deux logements en un seul au 3^{ème} étage et pour le non-respect du PU 47613 sur l'aspect de la façade ;
- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 7 (RU 2018/7557 + Cadastre actualisé en 1996 + PU 22461) ;
- Vu la mise en demeure (I 2018/2662-PU-BBO), dressé en date du 06/12/2018, il a été constaté que des travaux ont été effectués afin d'aménager un grenier en logement et un toit plat en terrasse sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 7 caves à charbon + 4 pièces à provisions + 2 ateliers + cour
 - 00 1 garage + hall d'entrée + Logement 01 – 1 chambre
 - 01 Logement 02 – 1 chambre + Logement 03 – 2 chambres
 - 02 Logement 04 – 1 chambre + Logement 05 – 2 chambres
 - 03 Logement 06 – 1 chambre + Logement 07 – 2 chambres
 - Combles 5 Chambres
- Considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité ; que la situation existante correspond à la situation projetée ; que celle-ci envisage la transformation des combles en appartement 2 chambres avec une terrasse de 47m² sur le toit plat de l'immeuble ;
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que qu'il y a la transformation de 47m² de toiture plate en terrasse ; que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ; que cette occupation impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que cela ne peut être envisageable ; qu'il y a lieu de diminuer l'importance de la terrasse ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction de la terrasse sur la toiture plate de l'immeuble dépasse le profil du voisin le moins profond de 7,10m et le profil du voisin le moins haut de 14m ; que l'importance de cette dérogation ne peut être envisagée ; qu'il convient de réduire la terrasse de manière à ne plus soulever ces dérogations ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que la cuisine intégrée à la pièce principale de séjour du logement ne présente pas la superficie minimale obligatoires de 28m² mais n'est que de 27m² ; qu'au vu des différents espaces de l'appartement cette dérogation n'impacte pas le bon aménagement des lieux ; que celle-ci peut être accordée ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la chambre secondaire n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il y a lieu de prévoir un velux afin de répondre au mieux à la réglementation ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères*, en ce qu'aucun local poubelles commun n'est prévu ;

- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 18, local d'entretien*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;
- Considérant que dans un immeuble existant les articles 16, 17, et 18 du RRU titre II doivent tendre à améliorer la conformité de l'immeuble ; que ces informations ne sont pas indiquées dans les plans ; qu'il y a lieu de compléter le dossier sur ces points ;
- Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
 - L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;
- 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'une place de stationnement en domaine privé est disponible ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 7 à 8 ; que les dérogations et manquements sont minimes et n'entravent pas l'habitabilité des lieux ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir 8 entités de logement ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse sur la toiture plate ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que celle-ci crée des vues plongeantes sur l'ensemble de l'intérieur d'îlot ; que cette configuration n'est pas envisageable ; qu'il convient de fortement réduire la terrasse ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2019.0131/1/APM/al – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 11/03/2019 ;
- 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 unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Réduire la superficie de la terrasse (s'écarter du mitoyen n°4 de 3m et réduire de 3m la profondeur) ;
- Ajouter un velux dans la chambre 2 ;
- Transmettre le plan des caves, de l'accès au logement et des espaces communs ci-ceux ne répondent pas aux dérogations 3, 16, 17, 18, proposer une amélioration de l'aménagement afin de diminuer le nombre de dérogations ;
- Modifier le type de logement (appartement 2ch.) au cadre VI de l'annexe I ;
- Obtenir l'accord du syndicat de l'immeuble.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – articles 3, 16, 17 et 18 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

- **Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 23/03/2022 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :**
 - **La superficie de la terrasse s'écarte du mitoyen n°4 de 3,20m et la profondeur est réduite de 3m ;**
 - **Un velux est ajouté dans la chambre 2 ;**
 - **Le plan des caves, de l'accès au logement et des espaces communs ont été transmis ;**
 - **Le type de logement au cadre VI de l'annexe I a été modifié ;**
- **Considérant que le projet modifié 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 :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :
 - **tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles –**
tél. : 02/518.81.11 – info@vivaqua.be;
 - **se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **se conformer aux plans 50971-IV, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;**
- ~~3° respecter les indications particulières suivantes :~~
- 4° 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 ;
- 5° s'acquitter de la somme de **27,90 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

Article 3 *A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du COBAT*

~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du.~~

Article 4

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Article 6

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.

N.B. :

1/ Le présent permis n'est pas opposable aux droits des tiers.

2/ les chantiers de construction, de rénovation ou de démolition mettant en œuvre des installations ayant une force motrice totale de plus de 50kW sont soumis à un permis d'environnement préalable

Le 05/04/2022

Par 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 de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

Par 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

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 153, § 1er, alinéa 3

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1er, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Suspension et annulation

Article 160

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière. Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

Article 162

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur. Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours. A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 101

§ 1er Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100. La péremption du permis s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion. La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué. A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée. La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 en 184. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

§ 2. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu. La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme. Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés. Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Exécution du permis

Article 157

Le permis délivré en application des articles 153 et 155 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis. Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 2. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Publicité

Article 158

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

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.