



Références NOVA : 01/PU/1720696
Nos références : PU 51218 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Cyriel Buysse, 23**

et tendant à **rehausser 1 niveau de logements**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **21/09/2021**;

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 que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/11/2021 au 09/12/2021** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **16/12/2021**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme 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 du 16/12/2021 libellé comme suit : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;**
 - **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;**
 - **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
 - **Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;**
 - **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 Cyriel Buysse n°23, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 115m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°498X4, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 2 logements ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°39877/F33640-PU : Construire une maison (PU octroyé le 08/03/1960) ;**
 - **Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **Garage, hall et 2 locaux de chauffe ;**
 - **01 Living, cuisine, 2 chambres, salle de bain et terrasse ;**
 - **02 Living, cuisine, 2 chambres, salle de bain et terrasse ;**
 - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/5924-JDT), l'immeuble comprend 2 logements ;**
 - **Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;**
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 2 logements ;**
 - **Vu que la demande vise à rehausser de 2 niveaux de logements ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 25/07/2019, que le dossier a été déclaré complet le 21/09/2021 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2021 au 9/12/2021, 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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d’habitation ;
 - dérogation à l’article 4 du Titre I du RRU – profondeur d’une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l’article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;
 - 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.2019.0714/1/APM/vh daté du 02/09/2019 ;
- 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 les actes et travaux suivants :
 - construire 2 étages supplémentaires ;
 - aménager 2 logements supplémentaires ;
- Considérant qu’en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - 2 garages, 4 caves, 1 local poubelles et 1 local poussettes ;
 - 01 2 chambres, séjour, cuisine, salle de bain et terrasse (inchangé) ;
 - 02 2 chambres, séjour, cuisine, salle de bain et terrasse (inchangé) ;
 - 03 2 chambres, séjour/cuisine, salle de bain, WC et terrasse ;
 - 04 2 chambres, séjour/cuisine, salle de bain, WC et terrasse ;
- Considérant que l’immeuble de référence de gauche est situé sur le coin de rue au n°25 de la rue Cyriel Buysse ; que celui-ci présente un gabarit R+4+TP avec un retrait partiel par rapport à la limite mitoyenne d’environ 2,00m au dernier étage et d’une profondeur maximale d’approximativement 3,5m par rapport à la limite d’alignement (cfr Brugis) ;
- Considérant que l’immeuble de référence de droite situé au n°21 de la rue Cyriel Buysse présente un gabarit R+2+TP ; que son gabarit ne peut être considéré comme anormalement bas au vu des gabarits similaires majoritaires de ce côté de la rue ;
- Considérant que la demande déroge à l’article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d’une construction mitoyenne, en ce que les étages supplémentaires dépassent de plus de 3,00m le profil voisin de droite le moins profond ;
- Considérant que la demande déroge à l’article 5 du Titre I du RRU – Façade d’une construction mitoyenne, en ce que la hauteur de la façade dépasse la hauteur de la façade la plus haute et dépasse de plus de 3,00m la façade voisine de droite la moins haute ;
- Considérant que la demande déroge à l’article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d’une construction mitoyenne, en ce que la rehausse sur 2 niveaux dépasse le profil mitoyen de gauche le plus haut (partiellement en retrait côté rue) et dépasse de plus de 3,00m le profil mitoyen voisin de droite la moins haut ;
- Considérant l’application de la prescription 2.5.2 du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Considérant qu’en façade avant, le projet prévoit de rehausser en conservant le style architectural existant par l’usage d’éléments de parement en béton de gravier lavé ; que les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que la composition de la façade rehaussée est uniforme et que le même matériau est utilisé pour la rehausse ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d’immeubles, la demande rentre dans le cadre d’une demande de logement(s) supplémentaire par l’augmentation du volume bâti ;

- Considérant que l'augmentation du nombre de logements n'est envisageable que si les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ;
- Considérant que le bien présente actuellement 2 appartements 2 chambres identiques dont la superficie des chambres et de la cuisine est inférieure aux normes minimales ; que la grande chambre présente un déficit de superficie de 2,10m² (11m² au lieu de 14m²) et la petite chambre présente un déficit de superficie de 70cm ; que la cuisine séparée présente un déficit de superficie d'1,10m² ;
- Considérant que l'impact de la densification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité en ce que le projet ne prévoit pas de nouvelles places de stationnement en domaine privé ; qu'aucune solution de mobilité douce n'est envisagée (pas de local de stockage de vélos) ;
- Considérant que les nouveaux logements proposés sont également des appartements de 2 chambres ; que le projet ne propose aucune mixité de type de logement ;
- Considérant que les logements supplémentaires proposés sont conformes au Titre II du RRU ;
- Considérant que l'augmentation du nombre de logements est de nature à générer une augmentation de la consommation en eau ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales n'est envisagée afin de limiter la surcharge du réseau d'égouttage public (citerne, toiture végétalisée, etc.) ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 23 du chapitre V du Titre I du RCU – Toitures, en ce que toute nouvelle toiture de plus de 20m² doit être végétalisée ;
- 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, 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 :

- Supprimer le 4ème étage ;
- Clarifier la demande en ce qui concerne les menuiseries en façade avant ;
- Prévoir la végétalisation (semi-intensive) de la toiture de la rehausse et fournir une note concernant la gestion intégrée des eaux de pluie ;
- Transformer la cave en 1 en local poubelles et réunir l'ancien local poubelles avec le local poussettes afin de créer un grand local vélos/poussettes.

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 I – articles 4, 5 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus. »

- Considérant qu'un projet modifié a été introduit le 16/02/2022 ;
- Considérant que le projet modifié répond aux conditions émises par la commission de concertation en ce que :
 - Le 4ème étage proposé a été supprimé ;
 - La demande en ce qui concerne les menuiseries en façade avant a été clarifiée (châssis PVC blanc, porte d'entrée en bois blanc et portes de garage en PVC blanc) ;
 - Une végétation semi-intensive a été prévue sur la toiture de la rehausse et une note concernant la gestion intégrée des eaux de pluie a été fournie ;
 - La cave 1 a été transformée en local poubelles et l'ancien local poubelles a été réuni avec le local poussettes afin de créer un grand local vélos/poussettes ;

- **Considérant que le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain 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 n° 51218-II de la situation projetée, 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 **344,90 €** 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 15/03/2022

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.