



Références NOVA : PU/592798
Nos références : 49499-PEB – FC/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien *sis Avenue Clemenceau, 52*

et tendant à ***transformer une maison mitoyenne (REGULARISATION - PV 2015/1173)***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **01/06/2016**;

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 25/03/2017 au 08/04/2017** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **23/06/2016 et du 20/04/2017**;

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}

pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation du 20/04/2017, à savoir : «**
 - **Vu l'avis défavorable unanime de la commission de la concertation en date du 23/06/2016 :**
 - « Considérant que la demande se trouve en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au PRAS;**
 - Considérant que la demande vise à transformer une maison mitoyenne (REGULARISATION - PV 2015/1173);**
 - Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2016 au 17/06/2016 et n'a donné lieu à aucune lettre et/ou observation;**
 - Considérant que le dossier est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);**
 - **dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);**
 - **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);**
 - **application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde);**
 - Vu les archives (Arch. n°39764 - transformation et n°43190 - construire un 3ème étage) ; que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit (vu le PV AND BAT-GEB / I-2015/1173-PU / LI – DT), en 1967;**
 - Vu le PV AND BAT-GEB / I-2015/1173-PU / LI - DT en date du 25/08/2015 pour :**
 - A) La parcelle se compose de deux bâtiments, le premier à front de rue et le second en fond de parcelle. Les deux sont séparés par une cour d'environ 2,7m sur 6. Il y a huit logements sur place, aucun d'entre eux ne figurant sur les derniers plans octroyés par permis d'urbanisme.**
 - B) Le premier bâtiment est composé de 5 niveaux, comprenant 6 logements en tout :**
 - **un sous-sol, utilisé pour les caves et comprenant 8 compteurs de gaz et 8 compteurs d'électricité.**
 - **un rez-de-chaussée, occupé par deux logements (un à l'arrière du bâtiment et un à l'avant; nous n'avons eu accès à aucun des deux).**
 - **un premier étage, occupé par un logement. Ce dernier fait environ 60m². Il se compose d'un living d'environ 20m², un bureau d'environ 6m², une chambre de**

14m², une cuisine d'environ 6m² et une salle de douche d'environ 4m². Le loyer payé est de 900€.

- un second étage, occupé par un logement dont les superficies et dispositions sont identiques à celui du premier étage.

- un troisième étage, non visité mais occupé par un logement.

C) Il faut aussi noter dans ce bâtiment la présence de volumes situés au niveau de l'entresol 1/2 et 2/3. Une porte est présente à l'entresol 1/2 et donne sur un logement non visité. Ces volumes n'apparaissent pas sur les derniers plans.

D) Le second bâtiment, construit en fond de parcelle, abrite deux logements. Chaque logement est installé de part et d'autre d'une division interne au bâtiment, effectuée perpendiculairement au sens de la voirie. L'un des deux logements n'a pas pu être visité.

Les deux logements font environ 27m² chacun (rectangles de 3*9mètres).

Le logement visité à l'arrière ne comporte que trois pièces : une pièce de séjour à l'avant, une cuisine et une salle de douche à l'arrière. Le loyer payé est de 500€ (dont 10€ pour l'eau).

Ce bâtiment n'apparaît pas à la place qu'il devrait occuper selon les derniers plans.

Considérant que le plan de la situation de droit fournie par le demandeur est divisé comme tel :

- au niveau du sous-sol : caves, un ascenseur du sous-sol au 3ème étage et local technique;

- au niveau du rez-de-chaussée : magasin, dépôt et atelier couvert avec cour au fond de la parcelle;

- au niveau du 1er étage : salle d'exposition, cuisine;

- au niveau du 2ème étage : atelier de couture;

- au niveau du 3ème étage : dépôt;

Considérant que le plan de la situation de fait est divisé comme tel :

- au niveau du sous-sol : caves et un ascenseur du sous-sol au 3ème étage;

- au niveau du rez-de-chaussée : 4 studios avec une cour de 2,61m entre le bâtiment avant et arrière;

- au niveau du 1er étage : un studio en duplex et un appartement 2 chambres;

- au niveau du 2ème étage : un appartement 2 chambres;

- au niveau du 3ème étage : un appartement une chambre;

un volume a été ajouté en façade arrière sans PU au niveau de l'entresol et le palier du premier étage (studio en duplex);

la façade avant est revêtue d'un enduit de ton rouge et de châssis fenêtres en PVC blanc;

Considérant que le projet est divisé comme tel :

- au niveau du sous-sol : 5 caves privées, un local entretien, un local poubelles, 4 emplacements de vélos et un local compteurs;

- au niveau du rez-de-chaussée : un appartement une chambre dans le bâtiment avant et un appartement une chambre avec petite cour dans le bâtiment arrière avec une cour de 3m entre les 2 bâtiments;

- au niveau du 1er étage : un appartement 2 chambres;

- au niveau du 2ème étage : un appartement 2 chambres;

- au niveau du 3ème étage et du grenier : un duplex 3 chambres;

le volume de grenier sera ajouté sur la toiture du 3ème étage avec 2 lucarnes avec un bardage et des tuiles (pour la toitures) en ardoises de ton anthracite et de châssis fenêtres en PVC blanc;

Considérant que la commission de concertation observe qu'un certains nombre de modifications ont été réalisées dans le bâtiment par rapport à la situation de

droit; que ces modifications figurent sur les plans mais n'ont pas été intégrées dans l'objet de la demande; qu'il y aura lieu d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour le bâtiment;

Considérant que le formulaire de la demande (annexe I) est mal complété pour le cadre VII autre (sitex = atelier de maroquinerie = activité artisanale) et qu'il y a lieu de compléter le cadre VIII pour le nombre d'emplacements vélos;

Considérant qu'il a été fait application de la prescription général 0.6 du PRAS pour actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieure d'îlot;

Considérant qu'il a été fait application de la prescription général 0.9 du PRAS pour clause de sauvegarde;

Considérant qu'il a été fait application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS pour les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre environnant (création de 5 logements dans des bâtiments affecté à des espaces d'atelier, dépôt et commerce);

Considérant qu'il a été fait application de la prescription particulière 21. du PRAS pour les travaux visible de la voie publique en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, pour :

- article 4 pour la profondeur de l'annexe au 2ème étage supérieure à 3m plus profond que le voisin de gauche;

- article 13 pour l'imperméabilisation totale de la parcelle;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II article 10 pour l'éclairage naturel insuffisant de l'appartement du bâtiment arrière;

Considérant que la demande doit se conformer strictement au rapport T.2016.0121/1/APM/dd du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles Capitale émis en date du 03/02/2016;

Considérant que le projet prévoit de modifier l'expression architecturale du 3ème étage par rapport à la situation de fait; que la nouvelle façade ne s'intègre pas dans la composition générale de la maison;

Considérant que l'extrait du registre de population montre que le bâtiment n'a pas été habité avant 2001;

Considérant que vu la proximité avec le bâtiment arrière (3m) la reconversion en logement semble difficilement acceptable; que le projet est trop dense; qu'il y aura lieu de diminuer le nombre d'unités de logement;

Considérant que la nouvelle toiture avec les lucarnes ne répond pas à la typologie de l'immeuble;

Avis défavorable unanime en présence du représentant de la D.U. »

- **Considérant que le dossier est soumis aux mesures particulières de publicité en date du 25/03/2017 au 08/04/2017 pour les motifs suivants :**
 - **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);**
- **Considérant que l'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune remarque et ou observation;**
- **Considérant l'article 126/1 du CoBAT qui autorise le dépôt de plans et documents modificatifs;**
- **Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet de la demande;**
- **Considérant que les plans indice II montrent :**
 - **une diminution du nombre de logements de 5 vers 4 logements par la suppression du logement dans le bâtiment arrière;**
 - **la suppression d'une partie du bâtiment arrière pour y créer deux patios-jardin et une toiture végétale sur le volume des deux chambres arrière;**

- le réaménagement le rez-de-chaussée en appartement 3 chambres par la création d'une connexion (véranda) entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière; que le bâtiment arrière contient 2 chambres et une salle de douche;
 - le réaménagement de l'appartement une chambre au niveau du 2ème vers un appartement 2 chambres;
 - la suppression des 2 lucarnes au niveau du grenier;
 - la transformation de la façade avant au niveau du 3ème étage par la suppression des 2 fenêtres existantes et la création de 3 fenêtres en correspondance avec les fenêtres existantes au niveau des étages inférieurs concernant leur position, taille, couleur et matériau;
 - Considérant que l'avis du SIAMU (rapport T.2016.0121/2/APM/ac en date du 25/08/2016) sur les plans modifiés indice II a été joint au dossier;
 - Considérant que la demande fait toujours application de la prescription générale 0.6. et 0.9. du PRAS;
 - Considérant que la demande fait toujours application de la prescription particulière 2.5.2° et 21.PRAS;
 - Considérant que deux des trois chambres de l'appartement au rez-de-chaussée se trouve en zone de cours et jardin ; que cet aménagement montre que la demande déroge toujours au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme articles 4 et 13; que pour améliorer l'aménagement en intérieur d'îlot et la qualité du logement au rez-de-chaussée il y a lieu de supprimer les 2 chambres en intérieur d'îlot au niveau du rez-de-chaussée; et de remettre un jardin de pleine terre à partir de la façade arrière du bâtiment principal;
 - Considérant que les plans indice II montrent que la demande ne déroge plus au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme article 10 par rapport à la surface nette éclairante;
 - Considérant qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions; que la demande modifie les menuiseries en façade avant (PVC et ne respecte pas le cintrage des baies) ; qu'il y a lieu dès lors de placer des châssis en bois et de respecter le cintrage des baies ; que la commission recommande une amélioration des garde-corps en façade avant
 - AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL** en présence du représentant de la D.U. :
 - supprimer les 2 chambres en intérieur d'îlot au niveau du rez-de-chaussée;
 - remettre un jardin de pleine terre à partir de la façade arrière du bâtiment principal;
 - placer des châssis en bois et de respecter le cintrage des baies.
- Des plans modifiés 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). »
- Considérant que les documents graphiques – indice III ont été joints au dossier en date du 23/05/2017 et répondent aux remarques de la commission de concertation du 20/04/2017;
 - Considérant que les plans – indice III montrent :
 - la suppression du bâtiment arrière ainsi que de la connexion entre le bâtiment avant et arrière pour y créer un jardin de pleine terre;
 - le réaménagement de l'appartement trois chambres au niveau du rez-de-chaussée vers un appartement une chambre;

- la profondeur de la construction limitée à la façade arrière;
 - les châssis en façade avant en bois.
- Considérant que la PEB – indice III a été complétée le 09/08/2018;
- Considérant que le projet ne déroge plus au RRU – Titre I – article 4.

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 49499 – indice III, coupe et façade de la situation projetée et 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 **96,65 €** 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 10/11/2020

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin des Permis d'urbanisme,
d'environnement et des Taxes-Contrôles,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 27/12/2020

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin des Permis d'urbanisme,
d'environnement et des Taxes-Contrôles,

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 deux 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 et 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

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.