



Références NOVA : 01/PU/1712701
Nos références : PU 51099 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Avenue Gounod, 19**

et tendant à **étendre et rénover un immeuble de rapport**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **23/01/2020**;

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 30/05/2020 au 13/06/2020** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **18/06/2020**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

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

« Lorsque, 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, à savoir : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 B ;**
 - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 ;**
 - **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 Gounod, n°19, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 200m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°476P3 est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°20763/16215-PU : Construire des annexes (PU octroyé le 27/04/1927) ;**
 - **N°31206/24359-PU : Construire une cuisine (PU octroyé le 25/03/1941) ;**
 - **N°32795/25985-PU : Construire un garage en sous-sol (PU octroyé le 17/02/1949) ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **-01 Caves et garage ;**
 - **00+01 1 appartement duplex 4 chambres ;**
 - **02 1 appartement 2 chambres ;**
 - **TV Combles ;**

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le bien est occupé par 3 logements au lieu de 2, les balcons ont été fermés et couverts d'une toiture en polycarbonate au 2^{ème} étage, des salles de bain ont été installées sur les paliers et les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ;
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble comportant 2 logements ;**
 - **Vu que la demande vise à étendre et rénover un immeuble de rapport ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 14/05/2019, que le dossier a été déclaré complet le 23/01/2020 ;**

- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2020 au 27/03/2020 interrompue et remise à l'enquête publique du 30/05/2020 au 13/06/2020, et qu'aucune réclamation et/ou opposition 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 ;
 - application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
 - 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 CP.2019.0447/1/APB/dd daté du 11/06/2019 ;
- 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 la transformation d'une maison bifamiliale en un immeuble de rapport comprenant 3 logements ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 1 garage avec local vélos, 3 caves privatives et 1 local commun ;
 - 00 1 appartement 1 chambre avec jardin ;
 - 00.5 buanderie avec WC ;
 - 01 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;
 - 00.5 buanderie avec WC ;
 - 02 1 appartement 2 chambres ;
 - 02.5 buanderie avec WC ;
 - TV Combles ;
- Considérant que le projet prévoit une extension arrière sur 4 niveaux (du sous-sol au 2^{ème} étage) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le profil arrière de l'extension dépasse de plus de 3m la profondeur du profil arrière voisin de droite le moins profond ; qu'un retrait inférieur à 3m est observé (2,31m) ; que néanmoins, cela permet un aménagement intérieur plus confortable ; que la façade arrière s'aligne sur le profil arrière de gauche le plus profond ;
- 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 de plus de 3m du profil mitoyen de droite le moins élevé (10m) ;
- Considérant que le sous-sol est également étendu ; que le niveau du jardin est situé à 75cm en-dessous du niveau du rez-de-chaussée qui est lui-même au même niveau que le jardin voisin de droite ; que le long du mitoyen de droite, un escalier de 5 marches est prévu afin de donner accès au jardin depuis l'appartement du rez-de-chaussée ;
- Considérant que le projet envisage une nouvelle répartition des logements et la réalisation d'une unité de logement supplémentaire ; que selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'une unité de logement supplémentaire par l'augmentation du volume bâti ; que l'augmentation du nombre de logements ne

peut être envisagée que si tout les logements proposés présentent un aménagement conforme au titre II du RRU ; que malgré la construction d'une extension arrière comprenant de nouvelles baies, le projet déroge à l'article 10 du titre II du RRU en ce que les séjours ne présentent pas un éclairage naturel correspondant à 1/5^{ème} de la superficie au sol ; qu'en façade avant, les chambres 2 des logements 2 et 3 sont également en dérogation en matière d'éclairage naturel mais que les baies existantes en façade avant ne peuvent être modifiées ;

- Considérant que le bien possédait un appartement de grande taille (duplex 4 chambres) ; que le projet ne propose plus que des logements 1 à 2 chambres ; que néanmoins, auparavant, l'appartement en duplex (RDC et R+1) ne possédait pas de circulation verticale privative ; que pour accéder aux chambres, il fallait emprunter l'escalier commun qui menait également à l'appartement du 2^{ème} étage ;
- Considérant que le logement du dernier étage ne possède pas d'espace extérieur ;
- Considérant qu'au niveau de chaque palier, une buanderie avec WC est prévue ;
- Considérant que le local de stockage des poussettes et le local poubelles ne sont pas clairement identifiés ;
- Considérant que le projet n'occasionne aucune densification ; que le nombre de chambres disponibles est diminué ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'une place de stationnement en domaine privé est disponible et attribuée à l'appartement du rez-de-chaussée ; que néanmoins, le local vélos et la chaudière se trouve dans ce garage ; que l'espace de stationnement semble commun et que seul un emplacement pour un véhicule est mis à disposition ;
- Considérant que l'article 333 du CoBAT, Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire du patrimoine architectural à titre transitoire est d'application en ce que la construction du bien date d'avant 1932 ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'en façade avant, les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que néanmoins, au niveau des fenêtres et de la porte d'entrée, les divisions ont été maintenues et le travail décoratif au niveau du vitrage a été respecté au niveau des impostes par la pose de baguettes délimitant les anciennes parties décorées de vitraux ; que la forme de la partie vitrée de la porte d'entrée a également été reproduite ; que néanmoins la porte de garage anciennement coulissante à 3 panneaux a été remplacée par une porte à deux vantaux ;
- Considérant que le projet est conforme à la prescription particulière 2.5.1° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations en ce que l'utilisation est compatible avec le cadre urbain environnant ;
- Considérant que la présente demande ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour le placement de menuiseries extérieures présentant une différence d'aspect (divisions, matériau, couleur) par rapport à la situation conforme ; que lors du prochain remplacement (délai fixé dans le permis d'urbanisme), il convient de rétablir des menuiseries en bois conforme à l'élévation en situation projetée ;
- Considérant que par la construction d'une extension, l'emprise au sol (superficie imperméabilisée) du bâti augmente de +/- 20m² ; qu'aucun moyen de rétention et/ou de récupération des eaux de pluie n'est prévu ; qu'afin de ne pas surcharger le réseau d'assainissement, il convient de prévoir un système de rétention des eaux de pluie ;

- 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 modification, 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 :

- En situation projetée, légèrer l'élévation de la façade avant en prévoyant des menuiseries de qualité en bois fin et mouluré conforme à l'aspect d'origine ;

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 et 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

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). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50^{ème} doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I). »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 04/09/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation, à savoir que :
 - En situation projetée, l'élévation de la façade avant a été légèrée en prévoyant des menuiseries de qualité en bois fin et mouluré conforme à l'aspect d'origine ;
- Considérant que le projet en l'état 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 au plan 51099-II de la situation projetée, cacheté 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 **225,79 €** 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 27/10/2020

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 19/11/2020

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 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 (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.