



Références NOVA : 01/PU/1714602
Nos références : PU 51122 – VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue Pierre Marchant, 16***

et tendant à ***mettre en conformité une maison unifamiliale - châssis en façade avant (R+1) et en façade arrière (R+1 et R+2), agrandissement du 1er étage en façade arrière, création d'un balcon au 2ème, ajout d'un étage supplémentaire (R+3) avec toit plat***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***09/11/2020***;

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 existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur : « Biestebroeck » – A.G. du 07/12/2017;

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 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, à savoir : «**
 - **Vu que le bien se situe 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 ;**
 - **Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Biestebroeck » arrêté de l'exécutif du 07/12/2017 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue Pierre Marchant au n° 16, maison mitoyenne unifamiliale R+02+TP, implantée sur une parcelle de 130m² cadastrée Section C – n° 180 t 3 ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité une maison unifamiliale – châssis en façade avant (R+01) et en façade arrière (R+01/+02), agrandissement du 1^{er} étage en façade arrière, création d'un balcon au 2^{ème} – à ajouter un étage supplémentaire (R+03) avec toit plat et lucarnes ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 28/05/2019, que le dossier a été déclaré complet le 09/11/2020 ;**
 - **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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;**
 - **application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
 - **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 ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 37362F (PU 30912) – construire une maison unifamiliale avec un dépôt garde-meubles (sous-sol et rdc) – permis octroyé le 04/06/1955 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la profondeur du front de bâtisse arrière au +01, pour la construction d'un balcon au +02 (entre**

mitoyens), pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures en façade à rue ;

- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1;
- Considérant que le caractère unifamilial de la situation de droit est maintenu ;
- Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications de la situation existante de fait et de rehausser d'un niveau le gabarit du bâti à front de rue ;
- Considérant que la demande envisage d'augmenter le gabarit initial R+02+TP de 3 chambres à un R+03+TP de 5 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - -01 non renseigné
 - +00 dépôt (garde-meubles) sur toute la profondeur de la parcelle entrée du logement, local vélos/poussettes
 - +01 living, cuisine ouverte sur sàm, sdd avec wc
 - +02 3 chambres, buanderie avec wc, balcon arrière
 - +03 nouvel étage observant un retrait par rapport à l'alignement à rue 2 chambres, sdd avec wc
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le front de bâtisse postérieur a été reculé au +01 de 1,40m et que le toit de cette extension est aménagé en terrasse au +02 ;
- Considérant que l'extension dépasse les gabarits des 2 constructions voisines immédiates – de +/- 0,65m de profondeur et de +/- 2,30m de hauteur pour celle de gauche, et de 3,30m de profondeur et d'une hauteur de 2 niveaux pour celle de droite ;
- Considérant que l'extension du +01 n'a qu'un impact limité sur les parcelles voisines ; qu'à contrario, la terrasse de toit (au niveau d'une chambre) ne se motive pas sur toute la largeur de la façade ; qu'il convient d'observer un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de la construction la moins profonde fortement en retrait (sur le côté droit) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'étage supplémentaire dépasse de plus de 3,00m le profil du versant de toit de la construction la moins profonde – soit 5,80m ; que la construction de gauche n'est pas dépassée ;
- Considérant que la rehausse d'un niveau observe un retrait de 2,00m par rapport au front de bâtisse à rue et s'aligne sur le front postérieur ; qu'elle est conforme aux prescriptions du PPAS ; que la toiture plate est végétalisée ;
- Considérant que cette rehausse augmente l'impact déjà existant sur la parcelle et la construction de droite en ce que celle-ci est enclavée par le bâti avoisinant immédiat ; que le gabarit de droite est anormalement bas par rapport au cadre bâti avoisinant ; que l'extension permet l'agrandissement d'une maison qui maintient son caractère unifamilial ;
- Considérant que la demande, tout en répondant aux normes d'habitabilité, ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - Dans le cas d'une unifamiliale, il est plus opportun de parler d'un espace de rangement que d'un local vélos/poussettes (d'une maison de rapport) ;
 - Les superficies des pièces de vie (séjour de 19,62m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants ;
 - Une sdd ne se motive pas à l'étage des pièces de vie ;
 - Le logement ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;

- Pour un grand logement de 5 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints – 2 petites sdd avec wc ;
- Considérant que l'article 126 §11 du CoBAT, n'est pas d'application en ce qu'il n'y a pas de dérogation à un RCU, article 23 du Titre I, en ce que la toiture plate créée à rue au +03 n'atteint pas les 20m² ; que toutefois la végétaliser serait opportun ou d'envisager un derbigum clair ;
- 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 du +02 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que 2 parois opaques ont été placées ; que cette configuration n'est pas envisageable du côté de la limite mitoyenne droite ;
- Considérant que la prescription particulière 2.5.2° du PRAS est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que toutes les menuiseries extérieures des étages ont été remplacées ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que le projet maintient la cohérence de la composition de façade ;
- Considérant que la demande est lacunaire et incorrecte – la légende des matériaux ne figure pas sur plan, le panneau vitré central du +01 n'est pas ouvrant ; qu'il convient d'y remédier ;
- Considérant que l'ensemble « portes » au +00 (portes d'entrée et de garage) est fortement dégradé ; qu'il y a lieu de le restaurer et de replacer une vitre transparente au niveau de la division supérieure des 5 panneaux ;
- Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2019.0488/1/CAP/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 19/06/2019 ;
- 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 :

- Limiter la largeur de la terrasse du +02, observer un recul latéral de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne droite, et être conforme au Code civil par rapport à la parcelle de gauche ;
- Végétaliser le toit plat dû au retrait à l'alignement de la façade ou utiliser un derbigum clair ;
- Optimiser l'aménagement intérieur adapté à un grand logement de 5 chambres et agrandir les sanitaires ;
- Compléter les plans avec une légende des matériaux ;
- Proposer la rénovation des menuiseries extérieures du rez-de-chaussée à l'identique.

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.

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 19/04/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - Les retraits observés au niveau du balcon du +02 sont conformes ;
 - Le toit plat en façade à rue est revêtu d'un derbigum de teinte claire ;
 - Au +01, le sanitaire est limité à un wc ; au +02, une sdb est aménagée en lieu et place d'une buanderie ;
 - La légende des matériaux a été ajoutée au plan ;
 - La menuiserie extérieure en bois – ensemble châssis portes d'entrée et de garage – est rénové à l'identique ; une vitre transparente au niveau de la division supérieure des 5 panneaux est remplacée ;
- Considérant que le projet amendé 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 51122-III de la situation projetée (référence architecte : plan 19-368 du 08/04/2021), 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 **237,25 €** 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 01/06/2021

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 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.