



Références NOVA : 01/PU/1709455
Nos références : PU 51059 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue Léon Nicodème, 20***

et tendant à ***étendre une maison unifamiliale***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***17/03/2020***;

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 19/06/2020 au 03/07/2020*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***09/07/2020***;

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 est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 dans la Cité-jardin du Bon Air dont les qualités architecturales sont réputées remarquables et qui est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois ;**
 - **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 Léon Nicodème n°20, maison 3 façades R+01+TV implantée sur une parcelle de 357,72m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°35S5, est répertorié en tant que maison de cité comprenant 1 logement ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°32575/25745-PU : Construire 40 maisons (octroyé en 1947) ;**
 - **N°39987/33758-PU : Construire un garage (octroyé en 1960) ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **-01 Cave ;**
 - **00 Cuisine, séjour, salle à manger et garage ;**
 - **01 Salle de bain, 2 chambres ;**
 - **TV 1 chambre ;**

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'une véranda a été construite sans permis d'urbanisme et le jardin a été dallé sur une grande partie de sa superficie ;

 - **Vu que la demande vise à étendre une maison unifamiliale ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 11/04/2019, que le dossier a été déclaré complet le 17/03/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/06/2020 au 03/07/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;**
 - **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 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d’habitation à prédominance résidentielle ;
- dérogation à l’article 6 du Titre I du RRU – hauteur d’une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- **Considérant que le projet prévoit la démolition d’une véranda construite sans permis d’urbanisme et la construction d’une nouvelle extension au rez-de-chaussée ;**
- **Considérant que le bien fait partie de la cité-jardin du Bon Air et est jumelée avec la maison voisine de droite ;**
- **Considérant que les documents administratifs ne tiennent pas compte de l’imperméabilisation de la zone de cours et jardins ; qu’également, l’aménagement en zone de recul/zone de retrait latéral (accès dallé et abri de jardin) n’est pas renseigné ;**
- **Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d’îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la construction d’une extension au rez-de-chaussée ; qu’en situation de fait, la zone de cours et jardins est couverte d’une dalle de béton ;**
- **Considérant que la prescription particulière 1.5. 1°et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations, n’est pas d'application en ce que l’utilisation s’accorde avec le cadre urbain environnant ; que la continuité du logement est assurée ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d’une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que l’extension dépasse la profondeur de la maison voisine de droite avec laquelle elle est jumelée ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d’une construction mitoyenne, en ce que la réalisation de l’extension nécessite la rehausse du profil mitoyen de droite ; que dans le périmètre de la cité jardin, les jardins sont clôturés au moyen de haies vives ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11 - aménagement de la zone de recul, en ce que la zone reprise entre l’alignement et le front de bâtisse ne peut être aménagée qu’en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l’entrée de l’immeuble (chemins pédestre et carrossable) ; qu’un abri de jardin avec accès dallé a été aménagé à proximité de la voirie ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins et de la zone de retrait latéral, en ce que le projet ne vise pas le développement de la flore d’un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la zone de cours et jardins a été dallée sur une grande partie de sa surface ; que la haie de séparation entre les deux maisons jumelées a été remplacée par un mur de maçonnerie sans permis d’urbanisme ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13 - maintien d’une surface perméable, en ce que plus de 50% de la zone de cours et jardins a été imperméabilisée ;**
- **Considérant que le volume annexe dépasse le profil de la façade latérale que ce dépassement ne se justifie pas ;**

- Considérant que la maison sise rue Léon Nicodème n° 6 de même typologie possède une extension de +/-2,60m de profondeur en situation de droit avec un jardin moins profond ;
- Considérant que la maison sise rue Léon Nicodème n°23 (coin d'en face) possède une extension de +/-3m de profondeur en situation de fait avec conservation de la haie de séparation entre les 2 maisons jumelées ;
- Considérant que la construction d'une extension permet l'amélioration de l'habitabilité de cette maison ancienne par l'adaptation des exigences de confort actuelles ; que, de plus, le sous-sol actuellement accessible par l'extérieur le sera à partir de l'intérieur de l'extension ; que néanmoins, le projet prévoit le maintien de l'accès extérieur ;
- Considérant que la densité du bâti est accentuée, que l'emprise au sol du bâti est augmentée et que la superficie d'absorption des eaux de pluie est réduite entraînant ainsi une surcharge du réseau d'assainissement public ; qu'il convient de rétablir la pleine terre en zone de cours et jardins et la haie de séparation entre les deux maisons jumelées ainsi que de végétaliser la toiture plate de l'extension ;
- Considérant que les menuiseries extérieures du bien ont été remplacées par du PVC blanc et que le bien se situe en zone d'intérêt culturel historique esthétique et d'embellissement ; 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 ; qu'il convient de prévoir la mise en conformité des menuiseries extérieures ;
- 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 :

- Aligner l'extension sur la façade latérale ;
- Végétaliser la toiture plate de l'extension ;
- Rétablir majoritairement la pleine terre dans le jardin (uniquement terrasse d'une superficie raisonnable acceptée – prendre exemple sur le voisin de droite) et la haie de séparation (haie vive);
- Supprimer l'accès extérieur à la cave ;
- Supprimer l'abri de jardin et la surface dallée en zone de recul/retrait latéral (hormis chemin d'accès) ;
- Prévoir la mise en conformité des menuiseries extérieures dans la situation projetée.

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. »

- Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 28/08/2020 amendé le 08/12/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :

- L'extension a été alignée sur la façade latérale ;
- La toiture plate de l'extension a été végétalisée ;
- Dans le jardin, la pleine terre et la haie séparative ont été rétablies et une terrasse de 12,96m² a été aménagée ;
- L'accès extérieur à la cave a été supprimé ;
- L'abri de jardin et la surface dallée en zone de recul/retrait latéral ont été supprimés ;

- **La mise en conformité des menuiseries extérieures en bois a été prévue en situation projetée ; l'exécution se fera dans un délai de 15 ans ;**
- **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 au plan 51059 indice III de la situation projetée, cacheté à la date de délivrance du permis ;**
 - **remplacer les menuiseries extérieures en PVC par des menuiseries en bois conformes à la situation projetée dans un délai de 15 ans.**
- 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 **96,60 €** 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 04/05/2021

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.