



Références NOVA : PU/641293
Nos références : 50152-VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Rue Georges Moreau, 72**

et tendant à **rénover une maison de rapport**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **02/04/2019**;

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 19/05/2019 au 02/06/2019** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **06/06/2019** et du **05/12/2019**;

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 se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue Georges Moreau au n° 72, maison mitoyenne bel-étage+02+TV, implantée sur une parcelle de 150m² cadastrée Section C – n° 264 b 10 ;**
 - **Vu que la demande vise à rénover une maison de rapport et à mettre en conformité le nombre d'unités de logement ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/05/2019 au 02/06/2019, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
 - **Vu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation le 06/06/2019 ;**
 - **Vu l'avis unanimement défavorable de la commission de concertation et le dossier modificatif déposé, le projet amendé est à la demande du Fonctionnaire délégué soumis à l'avis de la commission de concertation ;**
 - **Vu que la demande initiale avait 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 ;**
 - **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**
 - **Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture**
 - **Vu la situation existante, celle-ci ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre d'unités de logement, pour la construction d'extensions en toiture, pour l'aspect de la façade à rue (divisions/matériau/couleur des menuiseries extérieures, garde-corps, pierre peinte), pour la modification de baies ;**
 - **Vu les renseignements cadastraux, le bien comporte 3 unités de logement ;**
 - **Considérant que la demande initiale en situation projetée envisageait 5 logements ;**

- **Considérant que l'avis de la commission de concertation de juin a été défavorable principalement pour les raisons suivantes :**
 - **Pas d'amélioration substantielle en intérieur d'îlot – densité de bâti augmentée qui occasionne des nuisances et des dérogations conséquentes ;**
 - **Augmentation du nombre d'entités de logement de 3 à 7 qui atteste d'une trop forte densité ;**
 - **Dérogations aux normes d'habitabilité qui témoignent d'une exploitation excessive de l'immeuble ;**
 - **Non-respect du Code civil ;**
 - **Irrespect des caractéristiques patrimoniales et architecturales de la façade à rue ;**
 - **Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 11/07/2019 ;**
 - **Considérant que la demande modifiée supprime les dérogations au Titre I et réduit le nombre d'entités de logement initialement projeté :**
 - **Les escaliers extérieurs sont supprimés ;**
 - **Le projet comprend dorénavant 3 entités de logement – soit 2 logements de 2 chambres dont 1 duplex +02/+03, et 1 logement duplex rez-de-jardin/bel-étage de 3 chambres ;**
 - **Considérant qu'à contrario, le projet amendé est imprécis et/ou ne répond pas aux conditions prescrites ; que des modifications indispensables doivent encore être effectuées :**
 - **En façade à rue, améliorer et respecter les caractéristiques architecturales étant en ZICHEE, les éléments majeurs doivent être adaptés en s'inspirant des caractéristiques d'origine, dont principalement : matériau et aspect communs à toutes les menuiseries extérieures (= bois), uniformisation des garde-corps ouvragés (= fer forgé, devant la baie du demi sous-sol, au balcon des +01 & +02), uniformisation des divisions de châssis (= nombre de vantaux), proportions adaptées des divisions de châssis (= hauteurs vantaux/imposte fixe), ensemble porte d'entrée inspiré de la situation de droit (encore existante en 2013), aspect naturel de la pierre du soubassement haut (= nettoyage de la peinture) ;**
 - **Supprimer la lucarne en façade à rue – privilégier les fenêtres de toit ;**
 - **Limiter le nombre de fenêtres de toit du grenier à une seule entité – privilégier son placement en versant arrière ;**
 - **Adapter le nombre de caves au nombre de logements – soit 2 caves spacieuses, le rangement du logement 1 étant déjà intégré au logement lui-même ;**
 - **Supprimer l'emplacement réservé aux poubelles ou cloisonner un local avec des parois EI et une extraction mécanique adaptée ;**
 - **Mentionner la terrasse de jardin s'il y a lieu (+ matériau) ;**
 - **Corriger les représentations et les incohérences entre les plans et les élévations ;**
 - **Considérant que la composition d'ensemble de la façade, telle que proposée, n'est pas aboutie et doit être revue ;**
 - **Considérant que vu les modifications substantielles, la proposition PEB devra être vérifiée ; l'avis SIAMU devra être confirmé ;**
 - **Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications susmentionnées, 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 :**

- proposer des éléments de façade adaptés à la typologie architecturale d'origine (châssis, ferronnerie, pierre naturelle, encadrements, porte d'entrée traditionnelle, ...) – les uniformiser entre eux afin de retrouver une composition d'ensemble cohérente ;
- supprimer la lucarne du versant de toiture à rue ;
- envisager pour le grenier une seule fenêtre de toit sur le versant arrière ;
- améliorer l'aménagement des locaux en sous-sol (2 caves privatives, local poubelles que si conforme) ;
- coordonner les documents graphiques entre eux ;
- fournir un avis SIAMU prenant en compte les plans amendés ;
- corriger la proposition PEB si nécessaire.

De nouveaux 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). »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 02/01/2020, corrigé le 26/05/2020 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - en façade à rue, les éléments majeurs s'inspirent des caractéristiques d'origine : matériau bois pour toutes les menuiseries extérieures, maintien de la grille et des 2 garde-corps en fer forgé ouvragé, uniformisation des divisions et proportions des châssis (vantaux, imposte vitrée), porte en bois à panneaux et moulures, aspect naturel de la pierre du soubassement restauré, corniche bois rénovée ;
 - la lucarne en façade à rue est supprimée ; les 2 fenêtres de toit sont axées sur les baies des étages inférieurs ;
 - le grenier dispose d'une fenêtre de toit en versant arrière ;
 - les locaux communs sont adaptés ;
- 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.2017.0732/6/APM/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/06/2020 ;
- 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 aux deux plans 50152-VI de la situation projetée (référence architecte : plans 3/4 et 4/4 du 12/05/2020), 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 **87,62 €** 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 15/12/2020

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 30/12/2020

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.