



Références NOVA : PU/547840
Nos références : 48871- MB/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue du Transvaal, 43***

et tendant à ***transformer un bureau en studio***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***03/07/2015***;

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 que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 98, § 2, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRETE :

Article 1^{er}

pour les motifs suivants :

avis favorable :

- Considérant que le bien se situe en zone mixte au Plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;
- Considérant que la maison de rapport à profil R+3+TV est située Rue Transvaal 43 et cadastrée sous la 5ème Division, Section C n° parcellaire 251 B13 ;
- Considérant que la demande n'a pas été soumise à une enquête publique ni à une commission de concertation ;
- Considérant que la demande vise à transformer un bureau en studio;
- Vu qu'il n'existe pas pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;
- Vu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis lotir non périmé ;
- Vu que le dossier a été déclaré complet le 30/06/2015 ;
- Que par la suite des échanges de mails ont eu lieu avec l'architecte et le demandeur en vue d'améliorer la demande initiale en ce qui concerne :
 - l'éclairage naturel en façade arrière par l'agrandissement de la baie de fenêtre arrière ;
 - un traitement qualitatif de la façade avant par le choix des menuiseries en bois de ton blanc et le remplacement de la porte d'entrée du bureau par une fenêtre de logement ;
 - la suppression d'une cheminée au niveau de la cuisine pour agrandir l'espace du logement ;
 - la ventilation de la salle de bain en sous-sol ;
- Que par la suite, la demande a été amendée en date du 02/04/2019 dans le but d'améliorer la qualité du logement ;
- Que la demande en l'état ne répondait pas à l'exigence pour la ventilation du sou-sol ;
- Considérant que le demandeur et l'architecte sont revenus vers l'administration en date du 12/01/2021 pour connaître l'état de leur demande ; qu'il leur a été demandé de trouver une solution pour la ventilation de la salle de bain ;
- Que le demandeur a apporté des preuves par des photos prises au niveau du sous-sol ; que celles-ci prouvent l'existence d'une cheminée qui pourra servir pour la ventilation de la salle de bain (mail du 13/01/2021) ;
- Considérant que cette demande traite uniquement du changement d'affectation et du changement des façades au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée ; que les autres modifications aux niveaux des étages doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme séparé ;
- Vu les archives à cette adresse :
 - Arch. N°09544 – Construire une maison, permis d'urbanisme F10048-PU du 21/08/1903 ;
 - Arch. N°26884 – construire une annexe, permis d'urbanisme F20238-PU (date inconnu) ;
 - Arch. n°50152E – diviser une maison unifamiliale en deux appartements + réaménager un atelier existant, permis d'urbanisme 48264-PU du 22/04/2014 ;
 - Arch. N°50113F – rénover un duplex + créer une terrasse, permis d'urbanisme 48879-PU du 03/03/2015 ;
- Considérant que la demande, en situation de droit, est divisée comme telle pour le bâtiment à rue :
 - Au niveau du sous-sol : Caves ;
 - Au niveau du rez-de-chaussée : Bureau ;
- Considérant que la demande, en situation projetée, est divisée comme telle :
 - Au niveau du sous-sol : Salles de bain avec WC + caves ;
 - Au niveau du rez-de-chaussée : grand studio de 51m² avec l'agrandissement de la baie de fenêtre donnant sur le petit jardin arrière ;

- Considérant que la demande respecte le RRU – Titres I et II ;
- Considérant que l'atelier dans le bâtiment arrière est conservé ; que la mixité imposée par les prescriptions du PRAS est respectée ;
- Considérant que la demande garantit une conversion qualitative de l'espace de bureau en studio ; que cet espace de bureau est resté inoccupé pendant des années ;
- Considérant que la demande vise à changer la façade à rue par la suppression de la porte d'entrée à gauche et le remplacement de cette porte par un châssis fixe en bois de ton blanc ;
- Considérant que le projet améliore la habitabilité de l'espace par agrandissement de la baie de fenêtre et l'aménagement du petit jardin arrière accessible via le séjour du grand studio ;
- Considérant que le studio aura un grand espace de lit avec dressing côté rue ; que la salle de bain sera accessible via un escalier en colimaçon ;
- Considérant qu'une cheminée existante sera utilisée pour ventiler la grande salle de bain en sous-sol ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- Considérant que le projet doit se conformer strictement au rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale A.2013.0524/2/APB/ac daté du 10/09/2014.

Article 2

Le titulaire du permis devra :

1° 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 de 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 48871-III de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme.

~~2° respecter les indications particulières reprises ci-dessous :~~

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 16/02/2021

Pour 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 du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 23/02/2021

Pour 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

Suspension et annulation

Article 161

§ 1er. Dans le cas visé à l'article 155, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué. Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur. En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué 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.

§ 2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur. Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

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 en 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.