



Références NOVA : PU/613559
Nos références : 49784-IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Avenue Marc Henri Van Laer, 77***

et tendant à ***mettre en conformité le nombre de logements d'un immeuble à appartements + réaménager les abords de la zone de recul en jardins privés***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***30/07/2019***;

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 06/10/2019 au 20/10/2019*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***24/10/2019***;

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 est situé en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
 - **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 Marc Henri Van Laer n°77, immeuble de coin R+4+TP, implantée sur une parcelle de 114m² cadastrée Division 6, Section D – Parcelle n°71L6 est répertorié en tant que building (appartenant à un seul propriétaire) ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N°49210 – 44203-PU : Construction d'un immeuble à appartements et studios (octroyé le 19/08/2003) ;**
 - **Vu la mise en demeure (I 2016/1430-PU-ZS/DT), dressée en date du 11/04/2016, il a été constaté que des travaux/actes ont été exécutés à l'immeuble, à savoir : « Non établissement de la zone de recul en jardinet, comme il était prévu dans le permis d'urbanisme n°44203 - Modification de la répartition des logements dans le bâtiment » ;**
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble à appartements comportant 14 logements ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité le nombre de logements d'un immeuble à appartements + réaménager les abords de la zone de recul en jardins privés ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/10/2019 au 20/10/2019, et qu'aucune réclamation ou opposition n'a été introduite ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;**
 - **Considérant que la demande vise à diminuer le nombre de logements (de 14 à 13), supprimer 5 studios et créer un appartement 1 chambre et 3 appartements 2**

- chambres ; que cet aménagement permet d'augmenter la mixité de logements et de réduire le nombre de logements de petite taille ;
- **Considérant qu'un permis d'urbanisme n°44203 a été délivré pour la construction de l'immeuble, que celui-ci n'a pas été exécuté de manière conforme, à savoir ;**
 - **Au sous-sol, en situation de droit, la superficie enterrée est de 36m² alors que 130,62m² ont été réalisés ;**
 - **Rez-de-chaussée :**
 - **locaux poubelles et vélos déplacés au sous-sol et studio agrandi en appartement 1 chambre**
 - **non établissement de la zone de recul en jardinet, aménagement minéralisé comportant 6 places de stationnement réservées par barrière rabattable**
 - **jardinet d'origine, en façade arrière minéralisé, sur son entièreté**
 - **Répartition des logements :**
 - **le studio + locaux communs du RDC sont convertis en 1 appartement 1 chambre**
 - **les 4 studios du 1° et 2° sont aménagés en 2 appartements 2 chambres**
 - **l'appartement 1 chambre du 3° est aménagé en appartement 2 chambres**
 - **l'appartement 2 chambres du 3° est divisé en 2 appartements 1 chambre**
 - **Façade à rue :**
 - **changement des matériaux et divisions des menuiseries extérieures**
 - **changement des baies du RDC – fenêtre haute et porte grillagées remplacées par une porte-fenêtre vitrée**
 - **modifications des hauteurs et nombre d'éléments horizontaux des garde-corps**
 - **différence de hauteur des acrotères du 3° et du 4°**
 - **Considérant que la situation de droit se compose comme suit :**
 - **-01 (36m²) 4 caves privatives, local compteurs, local de service**
 - **00 2 appartements 1 chambre, 1 studio, locaux poubelles et vélos, zone de recul avec 3 jardins délimités par une haie végétale, 1 parking vélos, jardinet arrière avec partie dallée le long de la façade**
 - **01 2 appartements 1 chambre, 2 studios**
 - **02 2 appartements 1 chambre, 2 studios**
 - **03 1 appartement 1 chambre, 1 appartement 2 chambres**
 - **04 (niveau en retrait) 1 appartement 1 chambre avec terrasse**
 - **Considérant que la situation projetée se compose comme suit :**
 - **-01 (130m²) 13 caves privatives, locaux poussettes et poubelles, locaux compteurs**
 - **00 2 appartements 1 chambre (0.1 & 0.3) conformes, 1 appartement 1 chambre (0.2) – séjour avec cuisine de 16,21m², zone de recul avec 3 jardins délimités par une haie végétale, 1 emplacement de stationnement, 1 box sécurisé pour 5 vélos, cour dallée en façade arrière**
 - **01 2 appartements 1 chambre (1.1 & 2.1, 1.3 & 2.3) conformes, 1 appartement 2 chambres (1.2 & 2.2) – cuisine de 4,60m², ch.1 de 10,91m²**
 - **02 2 appartements 1 chambre (1.1 & 2.1, 1.3 & 2.3) conformes, 1 appartement 2 chambres (1.2 & 2.2) – cuisine de 4,60m², ch.1 de 10,91m²**
 - **03 1 appartement 2 chambres (3.3), 2 appartements 1 chambre (3.1 & 3.2) – séjour avec cuisine de 22,84 et 17,43m², chambre de 11,25 et 11,32m²**
 - **04 1 appartement 1 chambre avec terrasse conforme**

- **Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 11, aménagement en zone de recul ; cette zone ne peut pas être transformée en espace de stationnement, ni comportée de construction autre qu'accessoire à l'entrée de l'immeuble; que le projet envisage 1 emplacement de stationnement, côté rue des Fraises, devant le living de l'appartement 0.3; qu'un box sécurisé pour 5 vélos est prévu devant l'entrée; que ses dimensions et matériaux utilisés ne sont pas précisés sur les plans ; que l'aménagement en jardinets privatifs était autorisé dans le permis de 2003 ;**
- **Considérant que la demande visant à installer une box à vélos en zone de recul est une conséquence du non-respect du permis délivré et de la modification de la répartition des logements ; que le local vélos était initialement prévu au rez-de-chaussée à côté de l'entrée ;**
- **Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, article 3, superficie minimale de plancher ; que cette superficie n'est pas atteinte pour les locaux habitables suivants :**
 - **entité 0.2 : séjour avec cuisine de 16,21m²;**
 - **entités 1.2 & 2.2 : cuisine de 4,60m², ch.1 de 10,91m²;**
 - **entités 3.1 & 3.2 : séjour avec cuisine de 22,84 et 17,43m², chambre de 11,25 et 11,32m²;**
- **Que ces locaux font partie d'entités de logement non-conformes par rapport au permis de d'urbanisme délivré en 2003 ;**
- **Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, article 10, éclairage naturel ; que la superficie nette éclairante minimale n'est pas atteinte pour certains locaux habitables mais que cet état de fait a déjà été accepté lors du permis de la construction ;**
- **Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, article 19, conformité au bon aménagement des lieux; que le cloisonnement des entités 0.2 et 3.2, aménagées en appartement 1 chambre, est préjudiciable pour la bonne répartition des superficies (petit salon avec cuisine, grande chambre) et l'aménagement intérieur déjà rendu difficile par la façade courbe; que le seul aménagement qualitatif en terme de surface - appartement 2 chambres du 3° - a été divisé en 2 appartements 1 chambre qui ne remplissent pas les normes d'habitabilité ;**
- **Considérant que toutes les menuiseries extérieures en PVC blanc ont été remplacées par de l'aluminium laqué blanc, sans impact sur les baies des étages 1°, 2° et 3°, mais avec modifications des divisions (3 battants à la place de 2) ; qu'au rez-de-chaussée, la partie vitrée de la porte d'entrée est modifiée ; une nouvelle baie type porte-fenêtre remplace l'ensemble grillagé fenêtre haute et porte d'accès de l'ancien local vélos du RDC ;**
- **Considérant que les différences de hauteur des acrotères sont dues à un changement au niveau du nombre d'éléments horizontaux des garde-corps ; que les acrotères ne sont pas construits plus hauts qu'en situation de droit ;**
- **Considérant que la demande doit se conformer strictement au rapport T.2016.1057/1/APM/dl du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles Capitale en date du 16/11/2016 ;**
- **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 :

- **En ce qui concerne la zone de recul, se conformer au permis 44203-PU (suppression du stationnement, réintégrer le parking vélos dans le bâtiment et**

rétablir les jardinets avec des haies dont la hauteur se situent entre 0,40m et 1,20m) ;

- Faire une proposition de répartition des logements qui permet d'atteindre les normes minimales de superficie conformément au titre II du RRU.

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 II – articles 3,10 et 19 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 08/04/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :
 - En zone de recul, le stationnement a été supprimé et les jardinets bordés de haies d'une hauteur d'1,20m ont été rétablies conformément au permis d'urbanisme n°44203-PU ;
 - Au rez-de-chaussée, le local vélos a été réintégré à l'intérieur de l'immeuble. Celui-ci est plus petit que prévu au permis d'urbanisme initial mais permet l'agrandissement du studio adjacent dont la superficie en situation de droit était inférieure à 20m². Les caves privatives, la cave commune et le local poussettes en sous-sol permettent également de stocker des vélos ;
 - La nouvelle répartition des logements permet d'améliorer les conditions d'habitabilité des appartements. Le studio du rez-de-chaussée est agrandi et au 1^{er} et 2^{ème} étage les deux studios sont transformés en un appartement 2 chambres. Le nombre de logement est réduit à 13 ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 13 caves, un local poubelles, 2 locaux compteurs, un local poussettes et une cave commune ;
 - 00 L'entrée, le local vélos, 1 studio et 2 appartements 1 chambre ;
 - 01 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
 - 02 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
 - 03 2 studios et 1 appartement 2 chambres ;
 - 04 1 appartement 1 chambre ;
- 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 aux plans 49784-III (dénommés : « 01-PLAN DE SITUATION-PLAN D'IMPLANTATION, 02-VUES EN PLANS et ELEVATIONS/COUPES ») de la situation projetée, 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 **XXX** 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 17/11/2020

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 11/12/2020

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.