



Références NOVA : PU/642927
Nos références : 50181-VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Avenue Paul Janson, 79***

et tendant à ***diviser une maison unifamiliale en maison de rapport (3 unités de logement) + construire une lucarne en façade arrière et fermeture balcon***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***18/01/2021***;

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 18/02/2021 au 04/03/2021*** et qu'une réclamation a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **11/03/2021 et du 25/03/2021**;

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 à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (en 1925) ;**
 - **Vu que le bien se situe Avenue Paul Janson au n° 79, maison d'habitation mitoyenne, R+02+combles mansardés, implantée sur une parcelle cadastrée Section H – n°488 x 3 ;**
 - **Vu que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en maison de rapport (3 unités de logement) et construire une lucarne en façade arrière (projet modificatif) ;**
 - **Vu que la demande modifiée à l'initiative du demandeur a été introduite le 30/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 20/01/2021 ; que les modifications principales concernent :**
 - **L'aménagement d'un duplex +00/+01 connecté par un escalier interne ;**
 - **L'adaptation de la terrasse de toit au +02 afin de la limiter à une profondeur d'1,33m et d'observer un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche ;**
 - **La lucarne au +03 est placée en retrait de la façade ;**
 - **La rehausse du mitoyen commun avec le n° 77 est supprimée en ce que la terrasse du +03 observe un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne droite ;**
 - **Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation (du 05/07/2018) sur la première mouture du projet ; vu l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué sur le dossier modificatif (version IV du 05/03/2019) ; que cet avis était motivé en ce que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU pour les terrasses et la lucarne sont maintenues ; que les terrasses créent des vues plongeantes sur les façades arrières des bâtiments voisins ; que la terrasse du troisième étage nécessite rehausse du mitoyen droit ; que la lucarne arrière**

correspond plus à une rehausse de façade et devrait être réduite tant en hauteur qu'en profondeur ;

- Vu que la présente demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/02/2021 au 04/03/2021, et qu'un courrier a été introduit ; que la réclamation introduite réitère une des observations précédemment introduites (lors de la première enquête publique) en ce que des travaux ont déjà été réalisés et que la terrasse du +02 n'est pas conforme au plan introduit représentant la situation projetée ; que l'aménagement actuel est préjudiciable à l'intimité de la parcelle au n° 81 en créant des vues directes et des vis-à-vis gênants ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne (lucarne de toiture) ;
- Vu que l'avis de la commission de concertation, qui s'est tenue le 11 mars 2021, a été reporté afin d'introduire une proposition concernant les menuiseries extérieures de la façade avant ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 18351 (PU 3486) – construire une maison – permis octroyé en juillet 1925 ;
 - n° 30903 (PU 22805) – construire des annexes – permis octroyé en août 1939 ;
 - n° 32645 (PU 24576) – transformations – permis octroyé en septembre 1947 ;la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les extensions arrières (aménagement de terrasses et de lucarnes), pour la modification d'aspect de la façade à rue, pour des changements d'utilisation ;
- Vu les renseignements cadastraux, le bien comporte 2 unités de logement ;
- Considérant que la nouvelle situation projetée de la demande envisage toujours d'aménager 3 unités de logement – soit un duplex +00/+01 de 2 chambres, 1 appartement de 2 chambres au +02 et 1 appartement de 1 chambre au +03 ; que l'aménagement répond aux objections du Fonctionnaire délégué concernant l'aménagement du duplex, l'adaptation de la profondeur de la terrasse du +02, le maintien de la hauteur du mitoyen droit ;
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application ;
- Considérant que le projet initial est amélioré en ce que l'aménagement de la plate-forme de toit du +02 en terrasse est considérablement réduit et s'aligne sur la profondeur de la petite avancée existante sur la droite (de 1,33m) ; que, néanmoins, le maintien de la terrasse du +03 est dommageable pour le fond voisin droite en ce qu'elle est orientée perpendiculairement au front de bâtisse ce qui crée des vues plongeantes intrusives ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins (de 1,20m et 2,00m) ; que les travaux ont déjà été réalisés sans autorisation ;
- Considérant que la lucarne est placée en retrait de la façade de 0,60m ; que la corniche n'est plus représentée sur plan ; que la lucarne dépasse son propre profil de versant de 2,00m ; que la hauteur libre intérieure est de 2,70m ; qu'elle reste de dimensions imposantes – profondeur de la lucarne voisine dépassée d'1,15m tout en s'alignant sur sa hauteur ;

- Considérant que, vu la configuration des lieux et son orientation, la terrasse du +03 ne se motive pas – sans contact direct avec la pièce de vie, réduite à un couloir de 0,90m, perpendiculaire à la limite mitoyenne droite, avec vue directe sur la parcelle voisine (malgré le recul de 1,90m) ; que sans terrasse, l'aération du wc n'est pas compromise en ce qu'elle peut très bien se faire via une fenêtre de toit ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - terrasse du +03 sans accès direct depuis la pièce de vie ;
 - volume imposant de la lucarne avec baie de dimensions restreintes ;
- Considérant que l'augmentation du nombre d'entités de logement à 3 n'est aménageable que moyennant des augmentations volumétriques contenues ; qu'au niveau des étages inférieurs (+00 à +02), cet objectif est atteint ; qu'au +03, une intervention moins dense doit être envisagée ; les volumes déjà construits ne peuvent être maintenus tels quels ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ;
- Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'en séance, l'architecte a montré un reportage photographique de l'intérieur ; que très peu d'éléments décoratifs sont d'époque et que l'ensemble a été dénaturé ;
- 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 qu'en situation existante de fait, les divisions des châssis du +01, les ferronneries des portes d'entrée et de garage, ne sont plus d'origine ; que les croisillons de l'imposte supérieure n'existent plus ; que les menuiseries extérieures sont un bois peint en blanc ;
- Considérant qu'en situation projetée, les menuiseries extérieures sont projetées en aluminium ; que vu la qualité architecturale de la façade et son inscription à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région, il y a lieu de proposer des profilés moulurés en bois ; que toutefois les guillotines peuvent être remplacées par des châssis à 2 vantaux avec imposte supérieure proportionnée ; que la teinte des menuiseries doit être définie ;
- 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.2018.0327/2/APB/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/06/2019 ;
- 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 :

- Supprimer la terrasse du +03 et rétablir la pente du versant de toit ;
- Adapter la lucarne en re-proportionnant la baie ;
- Proposer pour les menuiseries extérieures de la façade à rue, des châssis avec profils moulurés en bois, et en envisageant à la place des guillotines un châssis à 2 vantaux avec une imposte mieux proportionnée que celle projetée (moins haute).

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (telle que limitée dans les conditions) est acceptée.

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 16/07/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - En dehors de la zone de lucarne, le versant arrière retrouve sa typologie initiale (sans terrasse) ; la lucarne est quant à elle positionnée en retrait du plan de façade, la dimension de la baie est adéquate ; le bac à corniche en saillie est rétabli ;
 - En façade à rue, les menuiseries extérieures – châssis et portes – sont en bois peint en gris anthracite, les profilés sont moulurés ; la hauteur d'imposte des châssis placés aux +01 et +02 est unifiée ;
- Considérant que le projet 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 50181-VIII de la situation projetée (référence architecte : plans 10510 & 16110, indice F du 30/06/2021), cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme.

~~3° respecter les indications particulières suivantes :~~

4° s'acquitter de la somme de **120,00 €** 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 **77,64 €** 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 18/08/2021

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 pour 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.