



Références NOVA : 01/PU/1722667
Nos références : PU 51248 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue des Loups, 32***

et tendant à ***régulariser la construction arrière (PV 2018/2653)***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***17/12/2020***;

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 09/01/2021 au 23/01/2021*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***28/01/2021***;

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 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 ;**
 - **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 des Loups n°32, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 237m² cadastrée Division 6, Section D, Parcelle n°191M3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°11686/F12223-PU : construire une maison (octroyé le 13/03/1908) ;**
 - **N°32610/F25791-PU : placer une fenêtre lucarne (octroyé le 17/07/1947) ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **-01 non-renseigné ;**
 - **00 2 pièces + laverie, réduit et WC ;**
 - **01 Non-renseigné ;**
 - **TV Non-renseigné ;**
 - **TV Combles ;**
 - **Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;**
 - **La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que des extensions ont été construites au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, un abri de jardin de plus de 9m² a été installé en fond de parcelle et les châssis de fenêtre ont été remplacés par du PVC blanc ;**
 - **Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;**
 - **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2653), dressé en date du 06/11/2018, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne l'extension d'une annexe sur le côté gauche au niveau du 1er étage (arrière) ;**

- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;
- Vu que la demande vise à régulariser la construction arrière (PV 2018/2653) ;
- Vu que la demande a été introduite le 20/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 17/12/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2021 au 23/01/2019, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
 - application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
 - 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 / lucarne de toiture ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - Régulariser un abri de jardin de 11,88m² et d'une hauteur inconnue ;
 - Régulariser l'extension du rez-de-chaussée ;
 - Régulariser l'extension du 1^{er} étage ;
 - Agrandir l'extension du 1^{er} étage ;
 - Mettre en conformité les menuiseries en PVC blanc de la façade avant ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 2 caves, local commun poussettes/vélos, local poubelles, local compteurs ;
 - 00 Living, salle à manger, salle de bain, chambre, cuisine ;
 - 01 2 chambres, bibliothèque, salle de douche ;
 - TV-TP Chambre, salle de douche ;
- 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 ;
- 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 le projet prévoit le maintien d'une maison unifamiliale ;
- Considérant que le bien est mitoyen à droite avec le fond du jardin de la première maison de la rue des Huit Heures (n°2) ; que la maison voisine de gauche présente une construction en annexe à régulariser (fermeture du volume entre l'annexe partielle et la limite mitoyenne) ;
- Considérant que la limite mitoyenne de droite correspond au fond de jardin des premières maisons de la rue des Huit Heures (du n°2 au n°20) et que l'extension de l'étage prive les fonds de jardin des maisons 4 premières maisons de la rue des Huit Heures (du n°2 au n°4) d'ensoleillement ; que néanmoins, la zone impactée est occupée par des abris de jardin ;
- Considérant que la parcelle voisine de droite présente un garage en fond de jardin accessible depuis la rue des Loups ;
- Considérant que les parcelles voisines présentent des abris de jardin implantés à proximité de la limite mitoyenne de droite ;

- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol des constructions dépasse la profondeur des trois-quarts en ce qui concerne l'abri de jardin ; qu'il dépasse le profil arrière voisin de gauche le plus profond ; qu'un retrait 2,32m par rapport à la limite mitoyenne de gauche est observé ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit une rehausse dépassant de plus de 3m le profil de toiture voisin de droite le moins haut et dépasse le profil de toiture voisin de gauche le plus haut sur une profondeur de 2,36m ;
- Considérant que la rehausse du 1^{er} étage amoindrit l'ensoleillement dans les fonds de jardin des maisons voisines ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que l'abri de jardin s'étend sur une superficie de +/-12m² ;
- Considérant que l'emprise au sol du bâti est accentuée de 42,1m², il convient de compenser la diminution de la surface d'infiltration des eaux de pluie en végétalisant les toitures plates ;
- Considérant que le bien est une maison unifamiliale ; que néanmoins, le niveau du sous-sol est aménagé comme si elle était divisée en deux unités de logement ; que deux caves numérotées, un local poubelles et un local commun vélos/poussettes sont prévus ;
- Considérant qu'aux étages, le bien est aménagé en habitation unifamiliale comprenant 3 chambres ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel, en ce que la chambre du rez-de-chaussée présente un déficit d'éclairage de 1,03m² ;
- Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19 - bon aménagement des lieux, en ce que la chambre du rez-de-chaussée est située entre la cuisine et la salle à manger et est éclairée par une fenêtre de toit (coupole) ;
- Considérant que le bien, dont la construction date d'avant 1932, est inscrit à l'inventaire par défaut du patrimoine bâti, qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que la façade et ses boiseries sont en bon état ; que néanmoins, les menuiseries de fenêtre d'origine ont été remplacées par des châssis en PVC blanc à profils plats ; que les plans de situation de droit ne renseignent pas les divisions prévues initialement que le bois mouluré était d'usage à l'époque de la construction et que, par conséquent, il convient de prévoir leur remplacement par des châssis en bois mouluré ; qu'un délai basé sur l'âge des châssis actuels sera précisé dans le permis d'urbanisme ;
- 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 :

- Limiter l'annexe du 1^{er} étage (ancienne et nouvelle) à la profondeur de l'annexe voisine de gauche ;
- Végétaliser les toitures plates ;
- Prévoir des châssis en bois mouluré de teinte similaire à la porte d'entrée.

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, 6 et 12 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 23/02/2021 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;
- Considérant que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - La profondeur de l'annexe du 1er étage a été limitée à celle de l'annexe voisine de gauche ;
 - La toiture plate est végétalisée ;
 - Des châssis en bois mouluré de teinte blanche similaire à la porte d'entrée ont été prévus ;
- Considérant que le projet modifié 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 aux plans 51248-III de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;
- considérant l'article 192 du CoBAT relatif aux permis d'urbanisme soumis à un phasage : qu'il y a lieu de débiter les travaux dans les 6 mois et de les terminer dans les 12 mois à partir de la notification 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 **92,00 €** 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 20/04/2021

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.