



Références NOVA : 01/PU/1719162
Nos références : PU 51195 -VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Buffon, 22**

et tendant à **mettre en conformité une véranda et la répartition des 2 logements**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **26/10/2020**;

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 26/11/2020 au 10/12/2020** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **17/12/2020**;

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 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 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 1914) ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
 - **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 se situe Rue Buffon au n° 22, maison mitoyenne 2 façades R+01+Toiture à versant, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 433N6 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité une véranda et un logement sous combles ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 11/07/2019, que le dossier a été déclaré complet le 26/10/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2020 au 10/12/2020, et qu'aucune réclamation 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **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 ;**
 - **Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2020.0303/1/APB/cp daté du 10/07/2020; que le rapport est favorable ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 14251 (PU 14242) – Construire 3 maisons – permis octroyé le 30/06/1914 ;**
 - **n° 29519 (PU 22682) – Transformations – permis octroyé le 26/10/1937 ;**
 - **n° 35320 (PU 28761) – Construire des annexes – permis octroyé le 10/04/1952 ;**
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement du grenier en un logement – duplex une chambre ; pour la couverture de la cour, et pour construction d'une véranda (présente depuis 1996) ;**

- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/4043-JD), l'immeuble comprend deux logements et abrite des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite par le placement d'un auvent en façade arrière et le changement des matériaux de châssis en façade avant ;
- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (Cadastre actualisé en 2000 + RU 2017/4043) ;
- Vu qu'en situation de droit, le bien se compose de 2 logements répartis sur le rez-de-chaussée et le +1 ; que la disposition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Cave
 - 00 Logement 01 – 1 Chambre avec terrasse et accès jardin
 - +1 Logement 02 – 1 Chambre
 - Combles Grenier
- Considérant qu'il s'agit d'une mise en conformité, que la situation existante correspond à la situation projetée ; que celle-ci ajoute une véranda au rez-de-chaussée, un logement supplémentaire dans les combles, et modifie la division des châssis ainsi que leur cintrage en façade avant ;
- Considérant qu'en situation existante et projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Cave
 - 00 Logement 01 – 1 Chambre avec véranda et accès jardin
 - +1 Logement 02 – 1 Chambre
 - Combles Logement 03 – Duplex 1 Chambre
 - Combles Logement 03 – Duplex 1 Chambre
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la véranda dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 5,10m ; que par ailleurs, l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, s'applique sur ce volume présent depuis 1996; qu'une demande de mise en conformité sur des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 est validée que si elle remplit toutes les conditions – les travaux doivent être en conformité avec les réglementations de l'époque au moment où ils ont été exécutés, et notamment au *Règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles – A.R. du 21/03/1975* et au *Règlement sur les bâtisses de la Commune d'Anderlecht – C.C. du 29/12/1932* ; que celle-ci est en ordre par rapport à ces règlements; que la mise en conformité est automatique ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que la cuisine des logements 01 et 02 ne présentent pas les superficies minimales obligatoires soit de 8m², soit de 28m² lorsque celle –ci est intégrée au salon ; qu'il n'y a qu'un seul espace privatif destiné au rangement pour trois logements ; qu'il y a lieu de proposer un espace de rangement par logement ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que de surcroît la chambre du logement 03 ne peut être considérée comme une surface habitable ; qu'il convient de laisser cette surface en grenier ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que la pièce où se situe le WC donne directement sur la cuisine ; qu'il concerne le logement 03 ; que cette configuration ne peut être envisagée ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables du logement 03 n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que cela révèle une sur-

densification des espaces ; qu'il y a lieu de proposer un agrandissement du logement 02 plutôt qu'un troisième logement ;

- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 11, vues, en ce que le logement 03 ne dispose d'aucune échappée visuelle qui se trouvent à au moins 1m50 de hauteur du niveau du plancher ; que le logement 03 ne peut être envisagé en l'état ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères, en ce qu'aucun local poubelles commun n'est prévu ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 18, local d'entretien, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;**
- **Considérant que le bien est existant, mais qu'il y a la volonté d'ajouter un 3^{ème} logement, les articles 16, 17, et 18 du RRU titre II doivent tendre à améliorer la conformité du bien ; que rien n'est mis en place en ce sens ;**
- **Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux, et ce pour les points suivants :**
 - **La surface habitable en situation de droit est de 120m² (selon les recommandations collège seule une maison unifamiliale pourrait être accordé) ;**
 - **Dimensions restreintes des espaces communs, presque inexistantes ;**
 - **2 des 3 logements ne bénéficient pas de caves/espaces de rangement et la seule cave en sous-sol n'est pas attribuée ;**
 - **2 des 3 logements ne bénéficient pas d'un espace extérieur privatif ;**
 - **L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;**
 - **Exigences du SIAMU à respecter concernant l'« encloisonnement » de la cage d'escalier ;**
- **Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;**
- **Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :**
 - **Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité**
 - **Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes;**
 - **Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses);**
 - **Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;**
 - **L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;**
- **Considérant que les recommandations collège ne sont pas respectées, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants.**
- **Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité**

douce ; qu'il y a lieu de prévoir un espace permettant d'accueillir au-moins 1 vélo par unité de logement ;

- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; qu'il y a une attention toute particulière à prêter sur les éléments architecturaux de la façade car la maison fait partie d'un ensemble architectural de trois maisons ;
- Considérant que les menuiseries extérieures ne respectent pas le cintrage des baies ; que la corniche est dans un état dégradée ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;
- Considérant qu'il convient d'y remédier en s'inspirant des caractéristiques initiales – châssis bois respectant le cintrage, corniche bois à rénover ;
- Considérant que la présente demande ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour le placement de menuiseries extérieures présentant une différence d'aspect (divisions, matériau, couleur) par rapport à la situation conforme ; que les châssis de fenêtre ont été remplacés par des fenêtres ne respectant pas le cintrage ; que lors du prochain remplacement des châssis, il conviendra de respecter les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries d'origine ;
- 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.2020.0303/1/APB/cp dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 10/07/2020;
- 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 :

- Diminuer le nombre de logement à deux unités ;
- Proposer d'étendre le logement du +1 en un duplex avec les combles ;
- Améliorer les espaces communs afin de proposer deux caves, un local vélos / poussettes et un local poubelles ;
- Supprimer la chambre du dernier étage ;
- Rénover la corniche en bois.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

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 que le dossier modificatif introduit le 15/06/2021 a dû être rectifié ; que le dernier document modifié a été introduit le 26/08/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - Le nombre d'unités de logement est limité à 2 – soit un studio au rez-de-chaussée et un duplex +01/+02 de 2 chambres ;
 - Des espaces communs sont aménagés au sous-sol ;
 - En façade à rue, la rénovation de la corniche bois est prévue ;
- Considérant que le projet amendé améliore l'habitabilité et respecte la réglementation ;
- 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 au plan 51195-III de la situation projetée (référence architecte : plan 1/1 du 31/05/2021), cacheté 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 **29,00 €** 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 21/09/2021

Par le Collège :

Par ordonnance :

Le Secrétaire Communal,

Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

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,

Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

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 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.