



Références NOVA : 01/PU/1699606

Nos références : 50928-IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite

relative à un bien sis **Rue François Ysewyn, 68**

et tendant à **mettre en conformité le rez-de-chaussée (transformer un commerce en logement)**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **19/02/2021**;

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 11/04/2021 au 25/04/2021** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **29/04/2021**;

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 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;**
 - **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;**
 - **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
 - **Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;**
 - **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 François Ysewyn n°68, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle de 182m² cadastrée Division 6, Section C, Parcelle n°165L2, est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°41179/33424-PU : Construire un immeuble PU octroyé le 18/12/1962 ;**
 - **Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;**
 - **La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le commerce a été supprimé, le logement accessoire au commerce a été étendu, la porte d'entrée au commerce a été transformée en fenêtre avec allège, la cour a été couverte d'un carrelage sur dalle béton et un auvent a été installé dans la cour ;**
 - **Vu l'absence de renseignements urbanistiques pour cette entité d'habitation ;**
 - **Vu la mise en demeure (I 2016/1552), dressée en 2016, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction concerne la couverture partielle de la cour par un auvent et l'imperméabilisation du sol ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité le rez-de-chaussée ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 24/01/2019, que le dossier a été déclaré complet le 19/02/2021 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d’habitation ;
 - dérogation à l’article 4 du Titre I du RRU – profondeur d’une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l’article 13 du Titre I du RRU – maintien d’une surface perméable ;
- Considérant qu’à l’origine le rez-de-chaussée semble avoir été affecté à un commerce avec logement accessoire ; que le projet prévoit la mise en conformité de la suppression du commerce, la création d’une entité d’habitation de 3 chambres, l’installation d’un auvent dans la cour et l’imperméabilisation de la cour ;
- Considérant que chaque entité d’habitation appartient à un propriétaire différent ;
- Considérant que l’immeuble est implanté sur une parcelle de coin dont la profondeur est limitée à 15,07m et 16,63m ;
- Considérant que l’auvent a été placé entre 2009 et 2012 ;
- Considérant que selon les vues du ciel, l’imperméabilisation de la cour semble dater d’au-moins 1971 ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d’une construction mitoyenne – hors-sol, en ce que l’auvent dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ; que, la construction dépasse de 50cm la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine droite la plus profonde ; que la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine de gauche la moins profonde ; que le retrait observé est inférieur à 3m ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12, Aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral, en ce que l’aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ne vise pas le développement de la flore, d’un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- Considérant qu’à l’origine, la cour était couverte de dalle de ciment sur terre ou lit de sable ; que le problème d’humidité évoqué par le demandeur confirme la semi-perméabilité du sol à l’époque ;
- Considérant que la cour a été recouverte d’un carrelage sur dalle béton ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13, Maintien d’une surface perméable, en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa superficie ; que, néanmoins, les dimensions réduites de la cour et son exigüité peuvent justifier son imperméabilisation ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d’îlots, est d’application en ce que la construction s’étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle et ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la couverture partielle de la cour par un auvent et que la zone de cours et jardins est entièrement imperméabilisée ;
- Considérant que la cour est orientée au sud ; qu’un auvent en polycarbonate ne protège pas efficacement contre un ensoleillement intense et altère l’éclairage naturel dans les locaux habitables en façade arrière ; que, de plus, l’installation d’une construction permanente de ce type ne se justifie pas vu la taille et l’exigüité de la cour ;
- Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l’aménagement d’un logement au rez-de-chaussée dans des espaces affectés initialement à un commerce ;

- **Considérant que le logement profite d'une double orientation ;**
- **Considérant que l'aménagement d'un logement neuf dans un immeuble existant doit tendre au respect des normes minimales d'habitabilité (titre II du RRU) ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales, en ce que la cuisine présente un déficit de superficie de 15 cm² (norme 8m²) ; que le logement ne comporte pas d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 7, salle de bain et douche en ce que le projet ne prévoit pas de salle de bain ou de douche équipée d'eau froide et d'eau chaude ; que ces équipements ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 8, WC en ce que la toilette présente des dimensions inférieures à 0,80 mètre x 1,20 mètre ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 9, cuisine, en ce que l'aménagement de ce local ou espace pouvant servir à la préparation des denrées alimentaires ayant au minimum un évier équipé d'eau et permettant le branchement d'au-moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson n'est pas représenté sur les documents graphiques ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel en ce que les chambres présentent un déficit de superficie ; que la présence de l'auvent en tôle de polycarbonate opaque limite la pénétration de la lumière dans les chambres 2 et 3 ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 12, ventilation en ce que les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères doivent être équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ; que celui-ci n'est pas représenté sur les documents graphiques ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 13-§1, raccordements – logement neuf, en ce que tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, que l'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus au titre II du RRU, que chaque local habitable comporte au moins un point lumineux et une prise d'électricité et que les compteurs sont individualisés par logement et d'accès aisé et permanent ; que ces équipements ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;**
- **Considérant que les documents graphiques ne renseignent pas l'emplacement des compteurs et de la chaudière ;**
- **Considérant qu'un logement supplémentaire est créé au rez-de-chaussée ; que l'espace au rez-de-chaussée a été réorganisé ; que la densité de l'occupation du bien est augmentée ; que les travaux réalisés ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble ;**
- **Considérant que l'aménagement du reste de l'immeuble n'est pas renseigné et que les archives communales sont manquantes à ce jour ;**
- **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 créée au profit de ce logement ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ;**
- **Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que l'augmentation du nombre de logements entraîne un accroissement de la consommation en eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de**

récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ;

- Considérant que la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce qu'en façade, la porte d'entrée au commerce a été transformée en fenêtre avec allège couverte de pierre naturelle semblable à celle utilisée pour le soubassement de l'ensemble de la façade ;
- Considérant que le châssis de fenêtre installé est en PVC blanc alors que l'ensemble des menuiseries existantes est en bois blanc ; qu'il convient d'uniformiser les menuiseries de l'immeuble en façade avant au prochain remplacement ;
- Considérant que les équipements installés en façade au profit du commerce sont toujours présents (Google street view) ; qu'il convient de supprimer toutes les installations rappelant la présence d'un commerce au rez-de-chaussée ;
- 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 l'auvent dans la cour ;
- Supprimer les équipements liés au commerce en façade avant ;
- Représenter les installations techniques dans le logement.

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 12 & 13 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus. »

- Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 31/05/2021 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;
- Considérant que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - L'auvent dans la cour a été supprimé ;
 - Les équipements liés au commerce en façade avant ont été supprimés ;
 - Les installations techniques du logement ont été représentées sur les documents graphiques ;
- 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 50928-III 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 **7,75 €** 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 24/08/2021

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 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.