



Références NOVA : 01/PU/1723438
Nos références : PU 51255 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Chaussée de Ninove, 722***

et tendant à ***mettre en conformité l'extension de l'annexe arrière aux 1er et 3ème étages, l'extension de la terrasse arrière au 2ème étage, l'ajout d'une porte-fenêtre au 1er étage donnant accès à la toiture plate, la division des menuiseries au 3ème étage en façade avant et la suppression de la toiture verte ;***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***07/07/2020***;

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 20/10/2020 au 03/11/2020*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite ; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***12/11/2020***;

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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;**
 - **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 est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 2 ;**
 - **Vu que le bien sis chaussée de Ninove n° 722, maison mitoyenne R+03+TP implantée sur une parcelle de 776 m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°25N11, comprend 3 logements ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N°37089/F30624-PU : Construire un immeuble (octroyé le 24/05/1955) ;**
 - **N°45638/38666-PU : Transformer le RDC (octroyé le 12/10/1982) ;**
 - **N°48524-PU : Construire un 3^{ème} étage (octroyé le 02/02/2015) ;**
 - **N°50081-PU : Transformer un immeuble commercial en bureaux de banque (octroyé le 11/04/2018) ;**
 - **Considérant qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **-01 Caves ;**
 - **00 Commerce de service ;**
 - **01 Appartement 2 chambres ;**
 - **02 Appartement 2 chambres ;**
 - **03 Appartement 1 chambre ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le permis d'urbanisme N°48524 n'a pas été exécuté de manière conforme ;**
 - **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2706), dressé en 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 la fermeture d'une terrasse au 3^{ème} étage pour agrandissement de l'appartement, l'agrandissement de la terrasse d'1,50m en longueur et 1,90m en largeur de chaque côté et accessibilité de la toiture plate à partir d'une porte-fenêtre ;**
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant 3 logements et 1 commerce au rez-de-chaussée ;**

- Vu que la demande vise à mettre en conformité l'extension de l'annexe arrière aux 1^{er} et 3^{ème} étages, l'extension de la terrasse arrière au 2^{ème} étage, l'ajout d'une porte-fenêtre au 1^{er} étage donnant accès à la toiture plate, la division des menuiseries au 3^{ème} étage en façade avant et la suppression de la toiture verte ;
- Vu que la demande a été introduite le 23/02/2020, que le dossier a été déclaré complet le 07/07/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2020 au 03/11/2020 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 l'article 126§11-2° du CoBAT – dérogation à un Règlement d'urbanisme ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
 - 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 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- Vu que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente référencé T.2020.0396/1/AMP/dd daté du 14/07/2020 ;
- Vu que la chaussée de Ninove est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;
- Considérant que le projet prévoit la régularisation des actes et travaux suivants :
 - la régularisation de l'agrandissement de l'annexe du 1^{er} étage et l'extension du 3^{ème} étage ;
 - l'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage avec rehausse de mitoyens guise de garde-corps et de pare-vue ;
 - le réaménagement de l'appartement 1 chambre du 3^{ème} étage en appartement 2 chambres ;
 - la suppression de la terrasse du 3^{ème} étage et l'agrandissement de la terrasse du 1^{er} étage ;
 - au 3^{ème} étage, la création d'un accès à la partie en retrait en façade avant par l'aménagement de deux portes-fenêtres et l'installation d'un garde-corps ;
 - le réaménagement de tous les appartements prévus au permis d'urbanisme précédent ;
 - la transformation d'une fenêtre avec allège en porte-fenêtre donnant accès à la toiture plate du rez-de-chaussée ;
 - la modification des baies en façade avant (dimensions, aspect, divisions, alignement, etc.) ;
 - la suppression de 75m² de toiture végétalisée ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Caves ;
 - 00 Commerce de service ;
 - 01 Appartement 2 chambres ;
 - 02 Appartement 2 chambres ;
 - 03 Appartement 2 chambres ;

- **Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d'îlots, n'est pas d'application en ce que le projet ne dépasse pas la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ;**
- **Considérant que la prescription particulière 2.5.1-2 du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations n'est pas d'application en ce que l'affectation proposée est toujours du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages ; que l'augmentation volumétrique, bien qu'en dérogation au RRU, s'accorde avec le cadre urbain environnant ; que l'utilisation reste la même et que la nature des activités (commerce de service) est compatible avec l'habitation ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit l'agrandissement de l'annexe du 1^{er} étage sur une profondeur d'1,90m ; que, dès lors, l'annexe dépasse de 3,84m la maison voisine de droite la moins plus profonde qu'également, la profondeur de la maison voisine de gauche est dépassée de plus de 3m ; que le projet prévoit la création d'une terrasse au 2^{ème} étage sur la toiture de l'annexe du 1^{er} étage ; que celle-ci et les rehausses nécessaires en guise de garde-corps et de pare-vue dépassent le profil arrière voisin de droite le plus profond de 3,84m et dépasse de plus de 3m la profil arrière voisin le moins profond ; que le projet prévoit l'extension du 3^{ème} étage ; que celle-ci dépasse de 1,1m le profil arrière de la maison voisine de droite la plus profonde et dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin de gauche le moins profond (toiture à versants) ;**
- **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 du profil mitoyen de droite de +/- 4,30m pour l'extension de l'annexe du 1^{er} étage et le garde-corps de la terrasse du 2^{ème} étage, que la rehausse de mitoyen en guise de pare-vue du 1^{er} étage (+/-5,93m) et l'extension du 3^{ème} étage (+/-13,39m) dépasse de plus de 3m le profil mitoyen de droite ; que l'extension de l'annexe du 1^{er} étage avec le garde-corps de la terrasse du 2^{ème} étage dépasse le profil mitoyen de gauche la plus haut et l'extension du 3^{ème} étage dépasse le profil voisin gauche le plus élevé et dépasse de plus de 3m le profil voisin de droite le moins élevé ;**
- **Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que la terrasse du 2^{ème} étage génère des vues droites et obliques sur les parcelles voisines ; qu'en façade arrière, au 2^{ème} étage, la porte fenêtre se trouve à moins de 60cm de la limite mitoyenne (+/-40cm) ;**
- **Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit la transformation d'une fenêtre avec allège en porte-fenêtre donnant accès à la toiture plate du rez-de-chaussée ; que cette toiture doit être maintenue inaccessible pour des raisons de code civil ; qu'il convient de prévoir un garde-corps en applique dans le plan de la façade ;**
- **Considérant que l'article 126 §11-2° - dérogation à un RCU est d'application en ce que le projet déroge à l'article 8 du titre I du RCU – Façade, en ce que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui la compose (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manières à garantir leur qualité esthétique ; que le projet prévoit la régularisation de la modification des baies de fenêtre dont deux donnent accès à la partie en retrait en façade avant ; que le permis d'urbanisme de 2015 n'autorise aucun accès à cet espace ; que le projet ne prévoyait que des fenêtres avec allèges ; que, de plus, les baies étaient alignées avec les fenêtres des étages inférieurs et les divisions de châssis existantes étaient respectées ; que l'architecture de la façade s'harmonisait donc avec l'ensemble ;**

- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale, en ce que la chambre principale de l'appartement du 3^{ème} étage ne présente pas la superficie minimale exigée de 14m² (13,20m²) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel, en ce que la superficie nette éclairante du séjour/salle à manger de l'appartement du 1^{er} étage n'atteint pas 20% de la superficie plancher de la pièce ;
- Considérant que le projet prévoit la suppression de la toiture végétalisée prévue au permis d'urbanisme n°48524 ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; qu'il convient de se conformer au permis d'urbanisme précédent ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- Considérant que, de manière générale, l'augmentation volumétrique à régulariser est peu impactante pour les maisons voisines ; que l'intérieur d'îlot est grand et comprend des rez-de-chaussée fortement construits ; que néanmoins, le projet doit se conformer au code civil en matière de servitude de vues et au permis d'urbanisme précédent en ce qui concerne la végétalisation de la toiture plate et son inaccessibilité ; que le projet, moyennant modifications, s'accorde donc au 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 :

- Respecter le Code Civil en matière de servitudes de vues (terrasse et toiture au rez-de-chaussée inaccessible) ;
- Se conformer au permis d'urbanisme n°50081 en ce qui concerne la végétalisation de la toiture et la rendre inaccessible (indication sur plan et installation d'un garde-corps au niveau de la porte-fenêtre.

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 et 6 et Titre II – articles 3 et 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus. »

- Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 13/04/2021 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;
- Considérant que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - Le Code Civil en matière de servitudes de vues est respecté. La terrasse du 1^{er} étage est supprimée et la toiture est rendue inaccessible ;
 - Le projet modifié est conforme au permis d'urbanisme n°50081 en ce qui concerne la végétalisation de la toiture et son inaccessibilité. Un garde-corps au niveau de la porte-fenêtre a été installé ;
- 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 à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **se conformer aux plans 51255-II 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 après la notification du permis d'urbanisme et de les terminer dans les 12 mois.**

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 **504,20 €** 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 25/05/2021

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.