



Références NOVA : 01/PU/1698226
Nos références : 50911-VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Chaussée de Mons, 1076 / Chaussée de Mons, 1074-1076***

et tendant à ***transformer un logement en duplex, changer le revêtement de la façade latérale et mettre en conformité les châssis et la lucarne ;***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***18/02/2020***;

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 12/06/2020 au 26/06/2020*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***02/07/2020***;

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}

pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (en 1926) ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;**
 - **Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1074-1076, immeuble de coin avec l'Avenue de la Société Nationale, R+01+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Section D – n° 196 r 15 ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité le revêtement de la façade latérale, la lucarne et les châssis, ainsi qu'à réagencer le logement duplex +01/combles (lot 3) ; que le commerce situé sur la chaussée appartient au même propriétaire (lot 1) ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2020 au 26/06/2020, 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 ;**
 - **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 ;**
 - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 19616 (PU 17456) – transformation – permis octroyé le 10/12/1926 ;**
 - **n° 50049M (SV 47004) – regularisatie van een meergezinswoning met handelruimte – permis octroyé le 27/09/2011 ;**

- PU 48390 – placer une lucarne – permis octroyé le 07/01/2014 ;
 - PU 49121 – régulariser une maison unifamiliale – demande classée sans suite (dépôt du 07/04/2015) ;
 - PU 49804 – régulariser un appartement situé au rez-de-chaussée (*lot 2 appartenant à un autre propriétaire*) – permis octroyé le 20/06/2017 ;
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la lucarne et pour l'aspect de la façade latérale ;
- Vu les renseignements cadastraux, le bien global est répertorié en tant qu'immeuble abritant 3 entités privatives – soit 1 espace commercial et 2 logements ;
 - Vu la mise en demeure (I 2015/1279), dressée en date du 30/11/2015, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans autorisation (en façade latérale) et que le permis 48390 n'a pas été réalisé conformément au plan (au niveau de la lucarne de toit) ;
 - Considérant que la demande en situation projetée envisage d'agencer le logement en duplex de 3 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - +00 accès depuis la rue par l'Avenue de la Société Nationale escalier extérieur accédant à une terrasse
 - +01 accès au duplex via la terrasse
niveau inférieur : hall d'entrée, cuisine, sàm, salon, sdb avec wc
 - +02 sous combles
niveau supérieur : hall de nuit, 3 chambres, sdd avec wc
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la lucarne dépasse le profil de toiture de la construction voisine et les 2/3 de la largeur de la façade ;
 - Considérant que la lucarne rampante est plus volumineuse que celle prévue par permis ; que, toutefois, elle ne dépasse le profil de son toit que de maximum 1,50m ; qu'elle est centrée sur la façade ; qu'elle respecte la composition d'ensemble ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'au niveau de la terrasse du +01, le mur mitoyen droit a été rehaussé de 1,00m sur toute la profondeur de la terrasse – soit 5,40m ;
 - Considérant que cette rehausse impacte la parcelle voisine de droite ; que vu la configuration des lieux et la superficie au sol de la terrasse un retrait latéral de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne peut être observé ;
 - Considérant que l'auvent, en situation existante de fait, n'est ni qualitatif, ni pérenne et qu'il ne se motive pas ;
 - Considérant que le projet doit être conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que la rehausse du muret mitoyen n'est pas envisageable ;
 - Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
 - Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
 - Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la façade latérale est revêtue d'un enduit sur isolant extérieur ;

- Considérant que le permis concernant notamment la façade latérale du rez-de-chaussée n'a pas été réalisé conformément aux conditions et aux plans de 2017 ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre bâti avoisinant n'est pas respectée ; qu'il convient :
 - vu l'état de détérioration de la façade, visible depuis l'espace public, de proposer une intervention commune aux deux propriétaires concernés ;
 - d'unifier l'entièreté de la façade avec un crépi de teinte claire et un soubassement renforcé ;
 - sur la limite avec le domaine public, de placer un portail à rue et d'unifier la hauteur du mur (au niveau de l'escalier extérieur – cf. PU 47004 & 49804) ;
 - de supprimer les anciennes enseignes (2) et le panneau publicitaire qui n'est plus autorisé ;
 - au rez-de-chaussée, de représenter les baies et le revêtement de façade, autorisés par permis (PU 49804) ;
- 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 l'article 192 du COBAT est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un phasage ; que la situation en façade latérale étant infractionnelle depuis plusieurs années, il convient de mettre en œuvre les travaux avec diligence et de respecter les conditions prescrites ; que les travaux doivent être effectués dans les 12 mois à partir de la notification du 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 :

- Proposer un traitement de façade commun aux différentes entités de l'immeuble, en prolongeant la clôture de la parcelle à l'alignement (portail et hauteur du mur de clôture), en unifiant le revêtement de façade, en respectant les dimensions des baies autorisées ;
- Supprimer la rehausse du mitoyen droit et rendre physiquement la terrasse inaccessible en observant un recul de 1,90m ;
- Supprimer les 2 enseignes et le panneau publicitaire ;
- Respecter un phasage de 12 mois pour réaliser les travaux.

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

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

A défaut, l'autorité statue en l'état. »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 02/12/2020 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - La façade de l'Avenue de la Société Nationale est représentée dans sa totalité (portail et mur de clôture compris) et présente un aspect unifié sans enseigne ni panneau publicitaire ;
 - Le mur mitoyen droit n'est plus rehaussé et le garde-corps de la terrasse est reculé de 1,90m ;
- Considérant que le projet amendé 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 2 plans 50911-III de la situation projetée (référence architecte : plan A0 2/3 et plan A3 3/3 indice 03 du 11/09/2020), cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;**
- **vu la situation infractionnelle, l'article 192 du CoBAT est d'application – les travaux doivent être effectués, en respectant les conditions prescrites, dans les 12 mois à partir de la notification 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 **124,86 €** 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 29/12/2020

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 19/01/2021

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.