



Références NOVA : PU/555193
Nos références : 48990-IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue des Bassins, 62**

et tendant à **régulariser des transformations**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **18/12/2019**;

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 28/01/2020 au 11/02/2020** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **20/02/2020**;

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 de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
 - **Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **Vu que le bien sis rue des bassins n°62, maison mitoyenne R+02+TP implantée sur une parcelle de 69m² cadastrée Division 5, Section C, Parcelle n° 231/L4, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N°42919 BIS/35568-PUNE : Construire un 3^{ème} étage (Demande de retrait du dossier le 02/04/1969) ;**
 - **N°50118/47662-SS : Réaménager et réorganiser les locaux du sous-sol (Classer sans-suite le 11/12/2014) ;**
 - **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2010/511), dressé en date du 02/02/2010, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement, à savoir : l'aménagement d'un logement en cave et la modification de l'aspect de la façade ;**
 - **Vu que la demande vise à régulariser des transformations ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 17/12/2014, que le dossier a été déclaré complet le 18/12/2019 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/01/2020 au 11/02/2020, et qu'aucune réclamation 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
 - **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 A2010.0707/3/APB/ac daté du 13/02/2015 ;**
 - **Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;**

- **Considérant que le projet prévoit le réaménagement d'un immeuble à appartements ; que le cadastre nous renseigne une maison sans caves habitables comprenant 3 logements ; que l'historique des habitants confirme la possibilité de 3 logements occupés simultanément avant 1992 ;**
- **Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **-01 2 bureaux avec réserve ;**
 - **00 2 studios ;**
 - **01 2 studios ;**
 - **02 2 studios ;**
- **Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la couverture de la cour sur un niveau ; que la superficie au sol couverte représente 5,6m² ; que cette cour enclavée sur les 4 côtés sur 3 niveaux par du bâti ne représente pas un espace extérieur agréable permettant l'exploitation qualitative de la flore ; que néanmoins, elle permettait une ventilation naturelle des logements et une faible prise de jour ;**
- **Considérant que la prescription particulière 3.5.1° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la modification de la façade et du nombre de logements ; que les travaux effectués ne respectent pas l'aspect architectural de la façade ; que les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$;**
- **Considérant que le demandeur revendique 4 logements suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°33568 en 1967 ; que le demandeur de l'époque à lui-même fait savoir dans un courrier datant du 31/03/1969 qu'il avait été dans l'incapacité de réaliser les travaux d'augmentation volumétrique ; qu'après analyse des documents d'archives, il s'avère que le 4^{ème} logement occupait précisément l'étage supplémentaire non-réalisé ;**
- **Que les plans de 1967 renseignaient une répartition des logements comme suit :**
 - **-01 Caves**
 - **00 1 appartement 2 chambres ;**
 - **01 1 appartement 2 chambres ;**
 - **02 1 appartement 2 chambres ;**
 - **03 1 appartement 2 chambres (non-réalisé) ;**
- **Que néanmoins, pour chaque appartement, l'accès aux chambres se faisait via un couloir commun de distribution ;**
- **Qu'au vu de ce qui précède, le bien ne possède que 3 logements ;**
- **Considérant que le projet prévoit la suppression des caves en sous-sol ;**
- **Considérant que la superficie supplémentaire récupérée par la couverture de la cour ne permet pas une augmentation du nombre de logements ;**
- **Considérant qu'en situation projetée, les documents graphiques renseignent 6 studios répartis sur 3 niveaux alors que le formulaire de demande renseigne 4 studios et 1 logement 2 chambres ; que les éléments du dossier sont contradictoires ;**
- **Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'unité(s) de logement supplémentaire(s), l'augmentation du nombre de logements ne peut être envisagée que si l'aménagement des logements existants est qualitatif et que leur habitabilité est appréciable ;**

- Considérant que le comblement de la cour rend tous les logements mono-orientés ; que la suppression de la cour doit prioritairement permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'aucun des studios proposés n'est conforme au titre II du RRU (entre +/-20m² et +/-22m² de séjour/couchage) ; que cette superficie récupérée peut permettre de privatiser l'accès aux chambres dans les logements existants ;
- Considérant qu'il y a lieu de localiser le local pour les compteurs et l'emplacement de la ou des chaudières ;
- Considérant que tous les logements doivent bénéficier de caves privatives en sous-sol ;
- Considérant que l'aménagement de bureaux en sous-sol ne se justifie pas ; que l'occupation du sous-sol doit uniquement permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants par la création de locaux de rangement privés, local de stockage des vélos/poussettes, local poubelles, etc.
- Considérant que par la couverture de la cour, la parcelle est construite sur son entièreté, il convient de végétaliser les toitures plates disponibles au moyen d'une végétation extensive ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transport en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'en matière de mobilité douce, il convient de prévoir un espace permettant d'accueillir au-moins 1 vélo par chambre créé avec accès aisé à la voirie (cfr Recommandations de BXL-Environnement 'parking vélos') ;
- 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 ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;
- 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 :

- Maintenir 3 unités de logement avec 1 seul appartement par étage et profiter de l'espace récupéré pour privatiser les circulations horizontales ;
- Supprimer les bureaux au sous-sol, aménager des caves privatives et locaux communs et localiser les compteurs et chaudière(s) ;
- Faire une proposition d'aménagement de façade au rez-de-chaussée en adéquation avec le style architectural de la bâtisse (supprimer le bandeau de fenêtre au sous-sol et rétablir des soupiraux, rétablir des châssis en bois et lors du remplacement des châssis aux étages, uniformiser avec celles du RDC) ;
- Adapter les documents administratifs et graphiques en fonction du nombre définitif de logements (documents graphiques au format A0) ;
- Végétaliser les toitures plates disponibles.

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 4 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50^{ème} doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2

- exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I). »
- Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 08/03/2021, amendé le 16/03/2021 (suite aux rappels du 04/03/2020 et du 02/02/2021) et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;
 - Considérant que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - 3 unités de logement sont prévues avec 1 seul appartement par étage ;
 - les bureaux en sous-sol ont été supprimés, des caves privatives, locaux communs ont été aménagés et les compteurs et chaudières ont été localisées ;
 - les documents administratifs et graphiques ont été adaptés en fonction du nombre définitif de logements ;
 - les toitures plates disponibles ont été végétalisées ;
 - Considérant qu'une proposition d'aménagement de la façade a été réalisée ; que les fenêtres du rez-de-chaussée sont harmonisées avec celles des étages en terme de dimensions et d'aspect ; qu'un soubassement en pierre bleue de 40cm de hauteur est prévu ; que les modifications apportées à la façade au fil du temps ont rendu difficile, la ré-uniformisation de celle-ci ; qu'un enduit de façade de teinte claire est prévu afin d'unifier l'ensemble de la façade et de la moderniser ;
 - Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 3 caves privatives, 1 local poubelles, 1 local vélos, 2 locaux compteurs VMC ;
 - 00 1 appartement 1 chambre ;
 - 01 1 appartement 1 chambre ;
 - 02 1 appartement 1 chambre ;
 - 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 48990-III de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;
 - **Considérant l'article 192 du Cobat relatif aux permis d'urbanisme soumis à un phasage ; qu'il y a lieu de débiter les travaux dans les 6 mois à partir de 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 **925,53 €** 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 31/08/2021

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 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.