



Références NOVA : PU/591888
Nos références : 49487-PEB – VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Avenue Norbert Gille, 27***

et tendant à ***aménager un appartement en duplex +03/combles, mettre en conformité la construction d'une annexe arrière au 3ème étage, créer une lucarne arrière***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***05/05/2020***;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ***du 26/08/2020 au 09/09/2020*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***17/09/2020***;

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 se situe en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien se situe Avenue Norbert Gilleau n° 27, immeuble à appartements R+02+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Section B – n° 50 y 6 ;**
 - **Vu que la demande vise à rehausser la toiture, mettre en conformité le logement du 3^{ème} étage et l'aménagement des combles ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2020 au 9/09/2020, 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
 - **application de la prescription particulière 4.5.1° 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 ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 29705 (PU 22866) – construire une maison – permis octroyé ;**
 - **n° 37529 (PU 29783) – construire un atelier – permis octroyé le 29/12/1955 ;**
 - **n° 44500 (PU 37092) – transformer le rez – permis octroyé le 23/04/1974 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement au 3^{ème} étage d'un appartement duplex avec les combles, pour la rehausse des façades et toiture, pour la construction d'une extension en façade arrière ;**
 - **Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU 2017/4985) ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;**
 - **Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1991, 4 chefs de ménage y avaient leur résidence ;**
 - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison d'habitation qui comporte 3 logements ;**
 - **Considérant que la demande en situation de droit se compose de 3 logements, répartis du +00 au +02, et de combles non aménagés ;**

- Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment présente un 3^{ème} niveau, en partie sous comble, qui a nécessité une rehausse de la corniche en façade à rue de +/- 1,35m ; qu'au vu de l'uniformité du revêtement de façade, cette configuration est un héritage du passé qui ne peut être daté et qui n'impacte pas les parcelles voisines ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de réaménager le logement du 3^{ème} étage et des combles, de mettre en conformité l'extension en façade arrière, de créer une lucarne arrière donnant accès à une terrasse de toit ; que la configuration suivante est projetée :
 - duplex de 1 chambre ;
 - en façade à rue, modification de la hauteur de la grande baie, interruption de la corniche, fenêtres de toit en continuité avec les 3 divisions du châssis vertical ;
 - en façade arrière, création d'une lucarne arrière au niveau supérieur du duplex, aménagement d'une terrasse de toit avec placement d'une paroi pare-vues, placement d'une fenêtre de toit plat (pour la sdb) ;
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que l'intimité de l'intérieur d'îlot n'est pas préservée ;
- Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit, surplombant les parcelles voisines, occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse de toit dépasse le profil mitoyen le plus élevé de 1,45m en hauteur et de 3,55m en profondeur ;
- Considérant que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cette terrasse devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ;
- Considérant qu'à contrario, les augmentations volumétriques de la situation de fait – en ce qu'elles respectent le bâti existant – sont acceptables ; que les travaux liés à la rehausse de corniche sont prescrits ; que l'extension arrière au niveau du +03 est en deçà du gabarit le plus élevé (construction de gauche) ;
- Considérant qu'outre la fenêtre de toit au niveau de la salle de bain, un lanterneau pourrait être installé sur la toiture plate afin d'amener plus de lumière dans la pièce centrale de la sàm qui, telle que projetée, ne dispose pas d'un éclairage naturel direct ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 3 à 4 ; que l'immeuble a la capacité d'accueillir cette entité supplémentaire dont l'habitabilité est satisfaisante et qui dispose d'une cave privative ; qu'il convient toutefois de supprimer la terrasse de toit et de privilégier un gabarit de lucarne arrière qui soit conforme et davantage bénéfique à l'amélioration de l'aménagement intérieur de la chambre ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +04 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
- Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la continuité linéaire de la corniche est interrompue, que la baie de gauche est agrandie et le châssis remplacé par des fenêtres de toit verticales ; que la composition d'ensemble en est affectée ;
- Considérant qu'il convient d'y remédier en n'impactant pas la baie et le châssis en bois sous corniche, ni le couronnement de la corniche ; qu'il y a lieu

d'unifier les dimensions des fenêtres de toit dans le bas du versant (séjour et cuisine) ;

- Considérant que la proposition PEB doit être réintroduite ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2017.1296/1/APM/dl – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 12/12/2017 ;
- Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations relatives aux étages inférieurs ;
- 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 les caractéristiques du couronnement de la façade à rue – baies et corniche – et n'envisager que des fenêtres de toit dans le versant de toiture ;
- Unifier les dimensions des fenêtres de toit dans le bas du versant à rue ;
- Supprimer la terrasse de toit au +04 et envisager une fenêtre de toit plat qui améliore la luminosité de la pièce centrale au +03 (sàm) ;
- Envisager une lucarne arrière plus large qui améliore davantage l'habitabilité de la chambre au +04 – tout en respectant les prescriptions urbanistiques (largeur maximale des 2/3 et profil dépassé de maximum 2,00m) ;
- Au niveau de la lucarne arrière, observer un retrait par rapport à l'alignement de la façade ;
- Supprimer des représentations graphiques les informations relatives aux étages non concernés par l'objet de la présente demande (plans des étages inférieurs sauf sous-sol, matériaux de façade des étages hors demande)

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 (pour l'extension arrière du +03) sont acceptées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins 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 03/11/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - la continuité linéaire de la corniche n'est plus impactée ;
 - les fenêtres de toit placées dans le bas du versant sont alignées sur les baies existantes ;
 - la terrasse de toit est supprimée ;
 - la lumière naturelle de la salle-à-manger est améliorée par un apport supplémentaire de type zénithal ;
 - la lucarne arrière est conforme – une séparation physique empêche l'accès au toit plat ;
 - les informations fournies ne concernent que l'objet de la demande ;
- Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Article 2

Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

- 2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :
- **tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – info@vivaqua.be;**
 - **se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **se conformer aux trois plans 49487-III de la situation projetée (référence architecte : plans 1/3, 2/3 et 3/3, indice B du 29/10/2021), 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 **45,66 €** 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 11/01/2022

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.