



Références NOVA : 01/PU/1723957
Nos références : PU 51269 – VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Adolphe Willemyns, 60**

et tendant à **mettre en conformité les volumes en façade arrière et en fond de parcelle, percer une baie à front de rue (au n° 60), placer un carport, percer des baies en façade latérale ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **24/08/2020**;

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 existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur : « Ilot 252 » – A.R. du 18/12/1961;

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 16/06/2021 au 30/06/2021** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **08/07/2021**;

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 se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Ilot 252 » - arrêté de l'exécutif du 18/12/1961 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue Adolphe Willemyns aux n° 60-62, atelier en fond de parcelle R+00+TP & maison à front de rue R+01+TV, implantés respectivement sur les parcelles cadastrées Section A – n° 455 f 2 & A – n° 455 b 2 ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité un mur de jardin avec ouverture d'une baie et créer une dalle en béton au niveau du n°60 ;**
 - **Vu que la demande initiale a été introduite le 30/08/2019 ; qu'un projet modificatif à la demande de l'autorité (04/01/2021) a été introduit le 09/02/2021 et a été déclaré complet le 20/05/2021 ; que l'objet de la demande a été étendu à l'ensemble des 2 parcelles aux n°60 et 62 de la Rue Willemyns ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/06/2021 au 30/06/2021, 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
 - **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 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- Vu que les archives communales au n° 60 sont manquantes à ce jour ;
- Vu les archives communales au n° 62 :
 - n° 43516 (PU 35944) – transformation – permis octroyé le 27/03/1969 ;
 - n° 48643 (PU 43564) – construire 2 chiens assis – permis octroyé le 23/01/2001 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'agrandissement de l'arrière-bâtiment (travaux réalisés après 1996), pour la création d'un jardin d'hiver (construit entre 1996 et 2004), pour le percement d'une baie à front de rue, pour la réalisation de fondation ;
- Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2906), dressé en date du 24/05/2019, il a été constaté que des actes et travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne, notamment, la construction de fondation (surface de +/- 15 m²), le percement d'un mur à l'alignement (entrée carrossable), le déracinement d'un arbre ;
- Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;
- Considérant que la présente demande, qui vise notamment à régulariser les travaux réalisés sans permis entre 1996 et 2004, propose l'aménagement suivant :
 - rez-de-jardin / rez-de-chaussée du bâti principal au n° 62
construction d'un jardin d'hiver – 22,80m² sur 2 niveaux, façade arrière et pan de toit vitrés
 - rez-de-chaussée du bâti principal au n° 62
percement d'une baie dans la façade latérale au niveau de la salle à manger
 - rez-de-chaussée de la parcelle au n° 60
construction d'une dalle de béton sur sol – +/- 32,90m² pour emplacement de stationnement non couvert
percement du mur à l'alignement afin d'y aménager une entrée carrossable
placement d'une cabane en bois – +/- 3,60m²
 - rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment sur la parcelle au n° 60
changement de destination d'atelier en abri de jardin
augmentation du volume de la construction – emprise au sol de +/- 15,40m²
terrasse carrelée sur dalle de +/- 21,25m² avec partie couverte par un toit débordant de +/-11,30m²
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée en fond de parcelle ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées pour un total de +/- 98,5 – soit de +/- 73,35m² pour la parcelle au n° 60 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- Considérant que le total de la surface bâtie au sol de la parcelle du n° 60 dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$; que l'éparpillement du bâti se fait au détriment d'une zone extérieure qualitative ; que la superficie au sol de +/- 72,50m² ne se motive pas pour un abri de jardin ; que la cabane en bois supplémentaire ne se motive pas plus ;

- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le jardin d'hiver, construit sur la parcelle du n° 62, dépasse les gabarits du bâti voisin immédiat ;
- Considérant que l'extension dépasse le profil mitoyen de droite, qui est le plus élevé, de 2,45m à 3,25m sur une profondeur de 3,30m ; que la parcelle de gauche (le n° 60) n'est pas construite ; que cette augmentation volumétrique de la situation de fait impacte de manière modérée la parcelle de droite qui présente un bâti au rez-de-chaussée bien plus profond en raison de l'implantation de boxes le long du mitoyen commun avec le n°62 ;
- Considérant que cette rehausse ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement de l'immeuble mitoyen à front de rue ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'occupation de la parcelle du n°60 présente un bâti étalé qui est préjudiciable pour un aménagement qualitatif et optimal de la zone de cour et jardin ; que la dalle sur sol de +/- 32,90m² a été nivelée sur une hauteur de +/- 1,40m ; que la construction d'un garage (volume fermé) pourrait se justifier dans le cadre d'une maison aménagée comme une 3 façades ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin de la parcelle du n°60 ne comporte plus une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que des 121m² initiaux de surfaces en pleine terre, +/- 73m² ont été imperméabilisés ; qu'il convient d'y remédier en limitant leur emprise au sol ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - la baie créée en façade latérale ne permet pas d'accéder à l'espace extérieur depuis l'espace de vie ;
 - l'aménagement existant au +01 qui présente un grand déficit de lumière naturelle n'est pas amélioré – une (voire 2) baie en façade pourrait être créée à l'instar de celle du +00 ;
 - manquement de l'aménagement des zones plantées en pleine terre ;
 - imperméabilisation systématique des zones de terrasse par des dalles au sol en béton ;
 - un espace de stationnement non couvert n'est pas adéquat ;
- Considérant que le projet densifie le bâti et l'imperméabilisation des parcelles au détriment de la végétalisation de l'espace extérieur ; qu'il convient de revoir le projet en proposant, d'une part, un aménagement plus qualitatif, et d'autre part, une amélioration de l'habitabilité de la maison unifamiliale (accès au jardin, apport en éclairage naturel des pièces habitables) ;
- 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 vu l'aménagement des 2 parcelles attenantes qui deviennent indissociables, il y a lieu de demander aux services du cadastre de les réunir sous un seul numéro afin d'éviter le risque de leur morcellement futur ou une vente à la découpe ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées en PVC blanc ; qu'une baie est créée dans le mur placé à l'alignement ; que la porte de garage qui y est placée est métallique ; que sa couleur n'est pas renseignée ;

- 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, 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 :

- Réduire les surfaces au sol imperméabilisées par des dalles en béton ;
- Améliorer l'habitabilité des pièces centrales de la maison aux +00 et +01 en créant des baies adéquates ;
- Animer la façade latérale (modifier la maison 2 façades en une 3 façades) ;
- Proposer un aménagement de jardin, commun aux 2 parcelles, en pleine terre et qualitatif ;
- Renseigner la couleur de la porte de garage (unifiée avec les autres menuiseries) ;
- Demander aux services du cadastre de réunir les 2 parcelles sous un seul numéro après délivrance du permis.

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 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état. »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 15/09/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - La surface carrelée dans le jardin est en grande partie détruite pour augmenter la perméabilité de la parcelle ;
 - Deux baies sont créées dans la façade latérale – une porte vitrée au rez-de-chaussée donnant accès directement à l'environnement extérieur, un châssis double ouvrant au 1^{er} étage ;
 - Le jardin, planté en pleine terre, est commun aux 2 parcelles sans discontinuité ;
 - Une installation légère – de type carport en structure bois – est placée au droit de la zone de stationnement ;
 - La porte de garage à l'alignement est de même couleur que les autres menuiseries extérieures (porte métallique peinte en blanc) ;
- 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 aux deux plans 51269-V de la situation projetée (référence architecte – plans du 30/08/2021), cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;**
- **fusionner les 2 parcelles cadastrales sous un même numéro – des baies étant créées dans la façade latérale (maison 2 façades devient 3 façades), les 2 parcelles attenantes deviennent indissociables.**

~~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 **380,52 €** 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 15/02/2022

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 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.