



Références NOVA : PU/565158
Nos références : 49212-VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue Karel Vande Woestijne, 41***

et tendant à ***transformer une maison unifamiliale avec construction d'annexes***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***24/02/2020***;

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'1 opposition 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 suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue Karel Vande Woestijne au n° 41, maison unifamiliale mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 116m² cadastrée Section A – n° 366 r 6 ;**
 - **Vu que la demande vise à transformer une maison unifamiliale avec construction d'annexes ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2020 au 26/06/2020, et qu'une opposition a été introduite ayant pour motif principal la construction d'annexes et la rehausse des murs mitoyens d'un niveau causant une perte d'ensoleillement ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **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 l'archive communale à cette adresse :**
 - **n° 22354 (PU 13976) – construire 3 maisons – permis octroyé le 13/12/1929 ; la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une annexe au +00, pour la rehausse des murs mitoyens au niveau du toit plat du +01, pour l'aménagement du grenier ;**
 - **Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;**
 - **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2017/2020), dressé en date du 27/04/2017, il a été constaté que des travaux ont été effectués entre 2008 et 2012 (extensions sur 2 niveaux et espace couvert en fond de parcelle) sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;**
 - **Considérant que la demande en situation de droit se compose de 1 logement réparti sur 2 niveaux ;**
 - **Considérant qu'initialement, l'objet de la demande visait à diviser la maison unifamiliale en maison de rapport de 2 unités de logement, moyennant la**

construction d'annexes aux +00 et +01 ; que cette version a été abandonnée en cours de procédure au profit du maintien de l'unifamiliale ; qu'en situation existante de fait, l'annexe au +01 a été démolie mais pas les rehausses de mur mitoyen (cfr reportage photo de la version IV du projet) ;

- **Considérant que la demande en situation projetée envisage de régulariser l'extension du +00 avec l'aménagement suivant :**
 - -01 caves sur la partie avant
 - +00 hall d'entrée avec escalier, hall avec vestiaire/cellier/wc, sàm, cuisine, extension abritant le séjour, terrasse, jardin
 - +01 2 chambres, sdb, buanderie, toit plat de l'extension du +00 végétalisé avec coupole de toit
 - +02 sous combles aménagés en chambre avec locaux wc et chaudière
 - **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension du +00 dépasse la profondeur des 2 constructions voisines ;**
 - **Considérant que la construction voisine de droite est dépassée de +/-1,30m, celle de gauche de +/-4,70m ; qu'en situation existante de fait, la parcelle de gauche, au n° 43, présente une extension similaire pour laquelle une demande de mise en conformité est en cours ; que la plate-forme de toit surplombe la façade de l'extension de +/- 0,30m ;**
 - **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'en situation existante de droit, au rez-de-chaussée, la hauteur de l'extension dépasse de +/- 2,80m le niveau de la parcelle de gauche ;**
 - **Considérant qu'en situation existante de fait, les hauteurs de construction des parcelles mitoyennes comprises entre les n° 39-43 sont similaires ;**
 - **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les murs latéraux de l'extension du +01, qui a été démolie, ne sont pas supprimés ;**
 - **Considérant que ces rehausses de mitoyens sont importantes (+ 2,80m sur une profondeur de 3,30m) et que leur maintien ne se motive pas ;**
 - **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale au niveau du salon n'est pas atteinte ;**
 - **Considérant que cette dérogation (2,43m en place de 2,50m) est minime et limitée ;**
 - **Considérant que le projet augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de cette petite maison unifamiliale ; qu'il convient, toutefois, de rectifier les plans au niveau des incohérences entre vue en plan et élévation (positionnement et dimensions des baies au +01), ainsi qu'au niveau de la profondeur représentée au +00 (alignement par rapport à l'extension au n° 43 dessiné à 0,84m plus profond) ;**
 - **Considérant qu'une coupole de toit améliore l'apport en éclairement naturel ; que la toiture plate est végétalisée ;**
 - **Considérant que la proposition ou déclaration PEB doit encore être fournie ;**
 - **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 :
- Supprimer les rehausses de mitoyen au +01 ;
 - Fournir un plan d'implantation avec l'aménagement de la zone de cour et jardin (revêtement de la terrasse, zone en pleine terre) ;

- Faire correspondre la profondeur du bâti avec la demande similaire en cours concernant la maison du n° 43 (demande PU 49213) ;
- Faire correspondre la vue en plan avec l'élévation de la façade ;
- Fournir le formulaire PEB ad hoc.

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 (concernant l'extension du +00) au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6 et Titre II – article 4 sont acceptées.

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 06/08/2020 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - Les rehausses de mitoyen au +01 sont démolies ;
 - La configuration de la zone de cour et jardin est définie ;
 - La profondeur du bâti au rdc est alignée sur celle du voisin au n° 43 ;
 - Les travaux relatifs à l'annexe existante ne sont pas soumis à la PEB ;
- Considérant que le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre bâti 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 au plan 49212-V de la situation projetée (référence architecte : plan du 26/07/2020), cacheté 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 **360,60 €** 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 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

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 09/02/2021

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.