



Références NOVA : 01/PU/1716913
Nos références : PU 51150 – VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Boulevard de la Révision, 4***

et tendant à ***transformer un immeuble à appartements***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***10/01/2020***;

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 15/02/2020 au 29/02/2020*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***05/03/2020***;

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 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 construction du bien date d'avant le 01/01/1932 ;**
 - **Vu que le bien se situe Boulevard de la Révision au n° 4, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 110m² cadastrée Section C – n° 336 s 15 ;**
 - **Vu que la demande vise à transformer un immeuble à appartements – rehausser la toiture et construire une annexe sur 2 niveaux ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/02/2020 au 29/02/2020, 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 ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 06335 (PU 6823) – construire une maison – permis octroyé le 29/06/1895**
 - **n° 06545 (PU 7034) – construire un toit vitré – permis octroyé le 23/11/1895**
 - **n° 07518 (PU 8008) – modifier la façade – permis octroyé le 16/09/1898**
 - **n° 14521 (PU 14365) – exhausser l'annexe – permis octroyé le 30/05/1916**
 - **n° 45884 (PU 38980) – transformer la façade – permis octroyé le 22/10/1984**
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du bureau en réserve, pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures ;
- **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble de logements qui comprend 3 logements (péréquation de 1985) ;**
- **Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ;**

- Considérant que la demande en situation de droit se compose de 3 entités – soit 1 bureau au rez-de-chaussée, 1 entité de logement par niveau aux +01 & +02 ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage les modifications suivantes :
 - placement d'un ascenseur desservant 2 niveaux, du +00 au +01 ;
 - démolition de la petite annexe des sanitaires et construction d'une extension latérale aux +01 et +02 (côté cage d'escaliers) ;
 - suppression des wc de palier d'étages ;
 - hors garage et emplacement pour vélos/poussettes, aménagement des autres pièces du +00 en réserve ;
 - rehausse des versants de toiture en s'alignant sur la construction voisine la plus haute ;
- Considérant que l'aménagement suivant est projeté :
 - -01 caves non attribuées, local compteurs, wc, citerne EP
 - +00 garage, rangement vélos/poussettes
réserves (3) dont 1 avec wc, et 2 accessibles depuis la cour via un sas
 - +01 hall d'entrée avec ascenseur (pour le logement du +01)
appartement de 1 chambre
chambre à rue avec accès direct de l'ascenseur, salon, cuisine/sàm, sdd avec wc
toit de l'annexe végétalisé
 - +02 appartement de 2 chambres
même superficie qu'au +01 mais 2 chambres à rue en place de 1
 - Sous combles création d'un duplex de 1 chambre, entièrement sous pente
niveau inférieur : cuisine/salon, bureau, sdd, wc
niveau supérieur : chambre
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension projetée dépasse le gabarit des constructions voisines ;
- Considérant que la parcelle de gauche n'est pas impactée par cette extension – le bâti de la situation de droit, jouxtant la limite mitoyenne gauche, est lui-même plus profond que l'extension projetée ; que la construction de droite est dépassée de 2,75m en profondeur et de 11,15m en hauteur ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la rehausse du toit dépasse le profil de l'immeuble voisin le moins élevé de plus de 3,00m ;
- Considérant que le faite est rehaussé de 1,50m de manière à s'aligner sur le profil voisin de droite ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour le logement sous combles ;
- Considérant que, malgré la rehausse des versants de toiture, le duplex n'atteint pas la hauteur libre de 2,30m sur au moins la moitié de la superficie plancher ; que, par ailleurs, le niveau inférieur du duplex n'atteint qu'une hauteur de 2,40m sur plus de la moitié de sa superficie plancher ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (salon en pièce centrale) ;

- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 11, vues directes et horizontales*, en ce qu'au niveau inférieur du duplex (= pièces de vie), aucune des fenêtres de toit (vu leur hauteur par rapport au plancher) ne permet une vue horizontale mesurée à 1,50m du niveau plancher ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - espaces en cave non attribués, présence d'un wc inopportune ;
 - maintien de l'annexe du rez-de-chaussée non motivé compte tenu de son manque de mise en valeur ;
 - localisation de l'ascenseur peu pertinente –accès direct dans la chambre du +01, porte de garage agrandie en impactant la composition de façade, pas de compartimentage résistant au feu ;
 - emplacement de la sdb éloignée de la chambre et accessible que via la cuisine ;
 - cloisonnement et proportions inadaptées de la chambre 2 du logement 2 ;
 - accès possible à la plateforme de toit (pas de barrière physique) ;
 - pas de superposition des évacuations des appareils sanitaires ;
 - utilisation de l'eau pluviale récupérée non précisée ;
- Considérant que le projet rehausse la toiture afin d'aménager un logement qui, malgré tout, n'atteint pas une habitabilité satisfaisante ; que, par ailleurs, les pièces de l'annexe du rez-de-chaussée ne sont pas valorisées, tout comme l'espace extérieur de la cour ;
- Considérant que vu la configuration des lieux, l'extension de 2 niveaux n'est pas pertinente en ce qu'elle n'optimise pas la répartition intérieure des logements ; que le logement du +01 est actuellement habité par le propriétaire qui souhaite l'adapter à ses besoins ;
- Considérant que, tels que projeté, les combles ne peuvent être divisés en 2 malgré la rehausse ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu, toutefois, de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en aménageant un local vélos/poussettes d'accès aisé ;
- 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 le projet modifie les accès à l'immeuble en supprimant la porte de gauche et en agrandissant la porte de garage ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;
- Considérant que les baies sont impactées ; que la modification n'est envisagée uniquement à cause de l'implantation de l'ascenseur, accessible depuis le garage et le hall d'entrée des communs ; que cette proposition de modification des baies est irrémédiable ;
- Considérant qu'en façade à rue, toutes les menuiseries extérieures des étages sont en PVC blanc ; que les divisions de droit sont respectées ; que la porte d'entrée en bois présente une décoration et un matériau inappropriés (panneau MDF extérieur) ; que la porte de garage est en alu laqué ;
- Considérant que, compte tenu de la typologie de la maison, il convient de respecter ses caractéristiques initiales en proposant des meneaux en pierre bleue

et des menuiseries qualitatives (matériaux et divisions) ; que les menuiseries doivent être harmonisées entre-elles et respectées l'esthétique architecturale ; que le PVC n'est pas un matériau durable ;

- 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 la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2019.0542/1/APB/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 27/06/2019 ; que ce rapport ne se prononce pas sur l'implantation de l'ascenseur pour lequel un compartimentage est peut-être nécessaire afin de contenir le feu en cas d'incendie ;
- 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 l'affectation bureau au rez-de-chaussée ;
- Rendre le duplex conforme au titre II du RRU (hauteur libre) et prévoir une lucarne arrière ;
- Attribuer les caves aux différentes entités et supprimer le wc ;
- Prévoir un local vélos adapté ;
- Raccorder au moins un appareil sanitaire sur l'eau de pluie récupérée ;
- Prévoir un garde-corps au niveau du châssis de manière à rendre la toiture plate inaccessible ;
- Revoir la façade (porte de garage) en s'intégrant aux caractéristiques néoclassiques de la façade ;
- Proposer des menuiseries extérieures en adéquation avec la typologie de la façade (matériau bois mouluré, couleur blanche) et maintenir la porte d'entrée des logements ;
- Modifier les cadres VI et VII de l'Annexe I.

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 et Titre II – article 10 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 que la première version du dossier modificatif a été introduite le 07/07/2020, corrigée ensuite les 30/06/2020, 31/08/2020 et finalisée le 08/12/2020 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - Un bureau de 45m² est proposé au rez-de-chaussée dans l'extension arrière latérale ;
 - Le duplex +03/combles est équipé d'une lucarne arrière au niveau du +03 ;
 - Une cave est attribuée à chaque logement, le wc est supprimé ;
 - Un local vélos d'accès aisé et de 4 emplacements est prévu ;
 - L'eau de pluie récupérée alimente des wc (5) et des robinets double-service (2) ;
 - La toiture plate est physiquement rendue inaccessible par un garde-corps ;
 - Les 2 portes en façades à rue sont maintenues, identiques et fidèles aux caractéristiques d'origine ; toutes les menuiseries extérieures (à l'exception de la porte de garage – ALU blanc) sont en bois peint en blanc avec profils moulurés ;

- La corniche en bois avec ornementation, les pierres bleues ciselées, le garde-corps en fer forgé sont maintenus en l'état et rénovés ;
- L'ascenseur a été supprimé du projet ; 2 appartements de 1 chambre et 1 appartement de 2 chambres sont proposés ;
- Les documents administratifs sont adaptés ;
- Considérant que les logements sont conformes aux normes d'habitabilité ;
- 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 à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- se conformer au plan 51150-III et aux deux plans 51150-IV de la situation projetée (référence architecte : plan A2 indice E du 18/08/2020 et plans A0 indice F du 17/11/2020), 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 **136,55 €** 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.