



Références NOVA : 01/PU/1706425
Nos références : PU 51029 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Drève des Agaves, 11***

et tendant à ***régulariser les modifications du PU 50483 (PV 2019/2857)***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **22/04/2020**;

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 que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 98, § 2, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/08/2020 au 09/09/2020** et qu'une réclamation, 9 oppositions et 9 demandes à être entendu ont été introduites ; que le Collègen en a délibéré;

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

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRETE :

Article 1^{er}

pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 C ;**
 - **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 drève des Agaves n°11, villa R+01+TV implantée sur une parcelle de 1588m² cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°73T, est répertorié en tant que villa comprenant 1 logement ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N°43522/35983-PU : Transformation (octroyé le 21/11/1969) ;**
 - **N°50483-PU : Etendre une habitation en façade arrière et transformer la toiture (octroyé le 22/05/2018) ;**
 - **Vu que le permis d'urbanisme n°50483 est en cours d'exécution ;**
 - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/4905), l'immeuble abrite une habitation unifamiliale ;**
 - **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/04/09), dressé en 2019, il a été constaté que la toiture réalisée ne correspondait pas à celle prévue au permis d'urbanisme n°50483 ;**
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;**
 - **Vu que la demande vise à régulariser les modifications du PU 50483 (PV 2019/2857) ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 19/03/2019, que le dossier a été déclaré complet le 22/04/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2020 au 9/09/2020, et qu'une réclamation et 9 oppositions et demandes à être entendu ont été introduites ayant pour motifs principaux l'augmentation volumétrique, les modifications du sol, les nouveaux vis-à-vis, les nuisances engendrées au voisinage et la contestation de la procédure d'instruction du permis précédent ;**
 - **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 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;**
 - **dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction isolée ;**

- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
- **Considérant que la demande vise à régulariser les travaux réalisés dans les cadre du permis d'urbanisme n°50483 non-conformes ;**
- **Considérant que les modifications apportées sont les suivantes :**
 - la rehausse de la toiture de 36cm ;
 - l'isolation des façades par l'extérieur ;
 - l'aménagement d'une salle de bain dans le grenier et la transformation d'un bureau en salle de bain ;
 - l'installation de deux portails de part et d'autre du chemin d'accès ;
- **Considérant que la parcelle concernée est implantée principalement en intérieur d'îlot avec un chemin d'accès privé permettant de rejoindre la voirie ;**
- **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 et minérales du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la réalisation d'une isolation des façades par l'extérieur et que l'emprise au sol du bâti passe de 158m² à 176m² par l'imperméabilisation du chemin carrossable donnant accès à la voirie au moyen d'un revêtement en pavés de klinkers ; que le taux d'imperméabilisation passe de 0,10 à 0,38 ;**
- **Considérant que le bien est situé en intérieur d'îlot ;**
- **Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I - article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que l'immeuble est une construction isolée et non une construction en mitoyenneté ;**
- **Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I - article 8, hauteur de toiture d'une construction isolée, en ce que le projet prévoit une rehausse de la toiture supplémentaire à celle prévue au permis précédent ; que le gabarit autorisé initialement est un rez-de-chaussée + étage + toiture à versants ; que le gabarit autorisé initialement est un rez-de-chaussée + étage + toiture à versants ; que la hauteur moyenne des habitations voisines est dépassée ; que les maisons voisines présentent un gabarit moyen de type bel-étage et toiture à versants (mansardé) ; que cette rehausse supplémentaire est, dès lors, inacceptable au regard du cadre urbain environnant ;**
- **Considérant que les travaux ont été exécutés sans faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme modificatif ; que la situation de fait s'impose d'office sous la forme d'une régularisation d'une exécution non-conforme du permis d'urbanisme précédent ; que de plus, d'autres modifications d'aménagement intérieur et extérieur ont également été réalisés ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins, en ce que le projet ne vise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que l'emprise au sol des aménagements au sol est augmentée ; Titre I article 11 – zone de recul - en ce que la zone de recul ne peut-être imperméabilisée hors zones d'accès ;**
- **Considérant que l'isolation des façades par l'extérieur permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et que l'augmentation de volume n'impacte que faiblement l'intérieur d'îlot ;**
- **Considérant que l'imperméabilisation des zones piétonnes et carrossables entre la voirie, le garage et l'entrée de la maison est acceptable ; que néanmoins, l'imperméabilisation de la zone (retrait latéral) comprise entre la façade latérale droite et la limite mitoyenne ou le garage ne se justifie pas ; qu'il convient, dès lors, de limiter les zones imperméabilisées aux chemins d'accès ; que par ailleurs, cette imperméabilisation a déjà été partiellement réalisée ;**
- **Considérant que la demande ne répond pas à l'ensemble des travaux exécutés ; que les modifications ont été apportées aux niveaux du sol ; que la demande est lacunaire en ce qui concerne l'impact de ces constructions sur le niveau du sol sur les parcelles et les parcelles voisines ;**

- Considérant qu'une servitude de passage existe pour donner accès au garage du voisin (drève des Agaves 9) ;
- Considérant que les portails ne sont pas détaillés ; que selon le Règlement Communal d'Urbanisme, à l'alignement, la hauteur du portail ne peut excéder 1,20m (cfr. RCU 2016 - article 60) ;
- Considérant l'ampleur des travaux réalisés en dépit des règlements d'urbanisme en vigueur et les réclamations et oppositions introduites justifiées par le manque d'égard pour le voisinage, il convient de se conformer au permis d'urbanisme n°50483 octroyé en 2018 ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

NB : Il est à noter que toute nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rehausse du bien sera soumis au même avis ;

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

- Vu l'application de l'article 126/1 du COBAT du 20/04/2019, le demandeur a produit des plans modificatifs le 08/12/2020 ;
- Considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ;
- Considérant que les documents complémentaires fournis visent à supprimer les dérogations ;
- Considérant que le projet modifié n'implique pas d'être à nouveau soumis aux actes d'instruction car il ne soulève aucune nouvelle dérogation, vise à en supprimer et que les documents complémentaires fournis apportent un éclairage nouveau sur l'impact du gabarit de la maison par rapport au cadre environnant ;
- Considérant que la demande vise à régulariser des modifications apportées au permis d'urbanisme n° 50483 délivré le 22/05/2018 ;
- Considérant que l'implantation du bien reste inchangée et que celui-ci est situé à une distance raisonnable des maisons voisines (en tenant compte des réclamations évoquées en commission de concertation), à savoir :
 - la maison sise au 7 de la drève des Agaves est située à +/- 30m de la façade latérale est du bien ;
 - la maison sise au 3 de la drève des Agaves est située à 58m de la façade nord du bien ;
 - la maison sise au 63 de l'avenue Jean Sibélius est située à +/- 35m de l'angle entre la façade ouest et nord du bien ;
 - la maison sise au 61 de l'avenue Jean Sibélius est située à +/- 22m de la façade ouest du bien ;
- Considérant que bien que la maison soit située dans un îlot verdoyant largement planté, le demandeur a prévu l'ajout d'écrans végétaux supplémentaires afin de supprimer les vis-à-vis jugés inconfortables par certains voisins, à savoir :
 - la plantation de 5 Taxus Baccata et d'un houx sur le côté ouest du terrain (voisin du n°61 av. Jean Sibelius) ;
 - la plantation d'un arbre fruitier ou d'un érable du côté ouest au niveau de la maison voisine du n°63 avenue Jean Sibelius ;
 - la plantation d'une haie d'arbuste de 2m (6-7 plants) côté est à proximité de l'arrière du terrain sis drève des Agaves 7 ;
 - la plantation d'un arbuste côté nord afin de refermer un interstice dans la haie existante le long du terrain du n°3 de la drève des Agaves ;
 - la plantation d'un fruitier supplémentaire côté sud-ouest ;
- Considérant que le projet est conforme à l'article 8 du titre I du RRU - hauteur d'une construction isolée en ce que la hauteur moyenne des maisons voisines est de 9,18m ; que le point culminant de la toiture se trouve à 9,64m ; que les maisons voisines les plus proches (avenue Jean Sibélius et avenue Capitaine Fossoul présentent toutes une hauteur comprise entre 10,36m et 12,19m ; que les maisons voisines sises drève des Agaves se trouvent sur un plan en pente vers l'avenue d'Itterbeek, ce qui peut accentuer l'impression de hauteur du bien ; que ces dernières, présentant

des gabarits compris entre 5,26m et 7,83m, peuvent être considérées comme anormalement basses au regard du cadre urbain environnant ;

- Considérant que le projet modifié est conforme à l'article 11 du titre I du RRU – zone de recul, en ce que le chemin d'accès à partir de la voirie jusqu'au garage n'est imperméabilisé que sur les parties d'accès carrossables et piétonnes ; que vu l'étroitesse du chemin, les bandes de végétations prévues se trouvent de part et d'autre du chemin de manière à permettre un usage piéton (+PMR) aisé ; qu'une zone de manœuvre entre le garage et le chemin d'accès à la voirie est acceptable ;
- Considérant que la zone pavée sur le côté est du terrain est supprimée moyennant une bande de dallage de propreté le long de la façade est ;
- Considérant que le projet modifié est conforme à l'article 12 du titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins, en ce que les terrasses à l'ouest et au nord sont réalisées de plain-pied avec le jardin et présentent des dimensions raisonnables au regard de la superficie du jardin (80m² soit 5,04% de la parcelle) ;
- Considérant que les modifications volumétriques apportées permettent d'améliorer substantiellement les performances énergétiques du bien (de Niveau de PEB E à Niveau de PEB C) et que l'augmentation de volume et l'homogénéisation de la façade de droite n'excédant pas 1,13% de la superficie de la parcelle, n'impactent que faiblement l'îlot ;
- Considérant que le projet modifié supprime l'installation d'un portail à l'alignement ;
- Considérant que le demandeur a entrepris des démarches collaboratives auprès de son voisinage afin de pallier au mieux aux problèmes soulevés par les réclamants lors de la commission de concertation ;
- Considérant que le rapport de Aliwen réalisé par un expert assermenté indique que le hêtre pourpre situé côté est est attaqué par un champignon depuis une dizaine d'année ; que néanmoins, le demandeur prévoit son maintien ;
- Considérant que le projet en l'état 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 suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services de VIVAQUA Scrl – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – info@vivaqua.be;
- se conformer au plan 51029-III de la situation projetée, cacheté à la date de délivrance du permis d'urbansime ;
- Considérant que l'art. 192 du CoBAT relatif aux permis d'urbanisme soumis à phasage est d'application ; qu'il y a lieu d'exécuter les travaux dans les six mois à partir de la notification du permis d'urbanime.

2° respecter les indications particulières reprises ci-dessous :

3° 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 ;

4° s'acquitter de la somme de **213,00 €** 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 26/01/2021

Pour 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 du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 16/02/2021

Pour 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

Suspension et annulation

Article 161

§ 1er. Dans le cas visé à l'article 155, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué. Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur. En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué 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.

§ 2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur. Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

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.