



Service URBANISME

DÉPARTEMENT AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET POLITIQUE FONCIÈRE

Permis d'urbanisme

Références : 16-45396-2020

Annexe(s) : 1 série de plans

Agents communaux en charge du dossier

Architecte: Gaëlle Calabrese - 02/348.65.32 - gcalabrese@uccle.brussels

Gestionnaire administrative : Valérie Picalausa - 02/348.65.86 - vpicalausa@uccle.brussels

Dossier de permis d'urbanisme n°16-45396-2020

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS DECIDE :

Article 1 – d’octroyer le permis d’urbanisme aux conditions de mise en œuvre suivantes :

1. se conformer aux plans correspondant à la décision, sans préjudice des conditions émises ci-dessous
2. respecter les procédures de performances énergétiques des bâtiments (PEB) suivantes:
 - 1° Assurer le bon suivi de la procédure PEB telle qu'imposée dans le CoBrACE ;

Pour les unités PEB neuves et rénovées (UN, UAN, URL et URS)

 - Envoi de la **NOTIFICATION PEB DE DÉBUT DES TRAVAUX** dûment complétée et signée: **au plus tard 8 jours avant le début des travaux**, et ce, conformément à l'article 2.2.8 §1er de l'Ordonnance portant le CoBrACE daté du 02 mai 2013.
 - Envoi de la déclaration PEB dûment complétée et signée, ainsi que:
 - a. le rapport PEB ;
 - b. le fichier de calcul sous forme électronique ;
 - c. les photos portant sur les travaux PEB.

Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou 2 mois après la fin des travaux (pour les permis sans architecte), et ce, conformément à l'article 2.2.11 §1er et §2 de l'Ordonnance portant le CoBrACE daté du 02 mai 2013.

POUR RAPPEL :

- Ces documents devront être complétés au moyen du dernier logiciel PEB en vigueur. C'est le seul logiciel autorisé en Région de Bruxelles Capitale. Il est téléchargeable sur le site de Bruxelles Environnement.
 - Ils devront être envoyés :
 - à **Bruxelles Environnement** pour les UN, UAN et URL.
 - à l'autorité délivrante de votre PU pour les URS (soit la commune, soit urban.brussels).
 - Tout permis modificatif devra se référer aux exigences PEB du permis d'urbanisme initial.
 - Le déclarant, l'architecte et le conseiller sont tenus d'informer l'urbanisme et Bruxelles Environnement de toutes modifications aux travaux PEB qui interviendraient avant l'établissement de la déclaration PEB.
3. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Article 2 - d'octroyer le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45396-2020 introduite en date du 09/07/2020 par Monsieur et Madame Patrick Van Lierde et Valérie Lefrancq;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale (changement de verrière, restructuration interne, remplacer les châssis et remise en peinture des façades) sur le bien sis rue Edouard Michiels, 16;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- Application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

09/07/2020 : dépôt de la demande;
21/08/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
07/09/2020 : réception des compléments;
01/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;
21/10/2020 : présentation de la demande à la Commission de concertation et avis favorable unanime en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué ;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé principalement de maisons jumelées, et/ou groupées, et implantées en recul;
- Dans ce quartier, la rue Edouard Michiels est bordée d'arbres d'alignement, et le stationnement en voirie y est autorisé;

- La maison n°16 sur laquelle porte la demande :
 - date de 1923;
 - est construite en recul, présente un gabarit R+1+Toiture à versants et trois façades;
 - a été construite simultanément aux 24 autres maisons de cette typologie et présentant de ce fait une cohérence;
 - est jumelée à celle sise au n°18;
 - possède des façades peintes en gris anthracite;
- L'ensemble des maisons jumelées composant ce quartier présentent des façades de teintes différentes mais tout en restant sobres et offrent par conséquent un contraste léger entre les habitations;
- La maison de gauche jumelée (n°18) présente une façade peinte en beige et une frise dentelée peinte en blanche;
- La maison faisant l'objet de la demande présentait, avant sa mise en peinture en gris foncé, une façade de teinte gris/beige clair qui a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme de **mise en conformité** récent (dossier de permis d'urbanisme n° 16-44936-2019 visant à mettre en conformité la mise en peinture de la façade en gris anthracite sur le bien sis rue Edouard Michiels, 16);
- La véranda en façade arrière figure sur les plans de la situation existante de droit;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- La démolition de la verrière et la construction d'une véranda en aluminium dont les profils sont de teinte beige;
- Le remplacement des châssis de la maison par des châssis en bois de teinte beige;
- La réorganisation spatiale de la maison et la démolition de la façade arrière comprise entre la maison d'origine et la véranda;
- La remise en peinture des façades par un enduit de teinte beige;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
 - En lui offrant un meilleur confort par la création d'une grande pièce de vie ouverte sur le jardin au rez-de-chaussée;
 - en améliorant les qualités thermiques de l'ensemble par le placement de nouveaux châssis et le remplacement de la véranda existante;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - la véranda s'implante en prolongement de la cuisine et de la salle-à-manger,
 - elle améliorera sensiblement le confort de vie de cette maison dont la profondeur du volume principal est limitée à 8.50 mètres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le profil de la véranda est comparable à celui de la maison de gauche, et sa construction ne nécessite pas de modifier le profil du mur mitoyen,

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne la remise en peinture de la façade : la proposition respecte les caractéristiques patrimoniales du bien et de l'ensemble des maisons construites au sein de cet ensemble urbanistique que constitue ce tronçon de la rue Edouard Michiels; Le projet veille à conserver le bandeau dentellé caractéristique de ces habitations;
- En ce qui concerne la véranda : le choix de profil en aluminium de teinte beige s'harmonise avec l'ensemble construit;
- En ce qui concerne les châssis de la maison : le matériaux (bois) et la teinte (beige) s'inscrivent dans le respect du patrimoine. La maison mitoyenne n°14 a fait l'objet d'une autorisation (PU n°16-41821-2014) pour la construction de sa véranda et qui a autorisé la banalisation des divisions de châssis.
- Le projet s'harmonise avec les divisions de châssis de la maison mitoyenne et la proposition peut donc s'envisager car celle-ci permet de retrouver une cohérence entre les maisons jumelées;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

AVIS CONFORME DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'Urbanisme ;

Vu l'avis motivé comme suit :

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé principalement de maisons jumelées, et/ou groupées, et implantées en recul;
- Dans ce quartier, la rue Edouard Michiels est bordée d'arbres d'alignement, et le stationnement en voirie y est autorisé;
- La maison n°16 sur laquelle porte la demande :
 - date de 1923;
 - est construite en recul, présente un gabarit R+1+Toiture à versants et trois façades;
 - a été construite simultanément aux 24 autres maisons de cette typologie et présentant de ce fait une cohérence;
 - est jumelée à celle sise au n°18;
 - possède des façades peintes en gris anthracite;
- L'ensemble des maisons jumelées composant ce quartier présentent des façades de teintes différentes mais tout en restant sobres et offrent par conséquent un contraste léger entre les habitations;
- La maison de gauche jumelée (n°18) présente une façade peinte en beige et une frise dentelée peinte en blanche;
- La maison faisant l'objet de la demande présentait, avant sa mise en peinture en gris foncé, une façade de teinte gris/beige clair qui a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme de mise en conformité récent (dossier de permis d'urbanisme n° 16-44936-2019 visant à mettre en conformité la mise en peinture de la façade en gris anthracite sur le bien sis rue Edouard Michiels, 16);
- La véranda en façade arrière figure sur les plans de la situation existante de droit;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- La démolition de la verrière et la construction d'une véranda en aluminium dont les profils sont de teinte beige;
- Le remplacement des châssis de la maison par des châssis en bois de teinte beige;
- La réorganisation spatiale de la maison et la démolition de la façade arrière comprise entre la maison d'origine et la véranda;
- La remise en peinture des façades par un enduit de teinte beige;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
 - en lui offrant un meilleur confort par la création d'une grande pièce de vie ouverte sur le jardin au rez-de-chaussée;
 - en améliorant les qualités thermiques de l'ensemble par le placement de nouveaux châssis et le remplacement de la véranda existante;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - la véranda s'implante en prolongement de la cuisine et de la salle-à-manger,
 - elle améliorera sensiblement le confort de vie de cette maison dont la profondeur du volume principal est limitée à 8.50 mètres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le profil de la véranda est comparable à celui de la maison de gauche, et sa construction ne nécessite pas de modifier le profil du mur mitoyen,

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne la remise en peinture de la façade : la proposition respecte les caractéristiques patrimoniales du bien et de l'ensemble des maisons construites au sein de cet ensemble urbanistique que constitue ce tronçon de la rue Edouard Michiels; Le projet veille à conserver le bandeau dentellé caractéristique de ces habitations;
- En ce qui concerne la véranda : le choix de profil en aluminium de teinte beige s'harmonise avec l'ensemble construit;
- En ce qui concerne les châssis de la maison : le matériaux (bois) et la teinte (beige) s'inscrivent dans le respect du patrimoine. La maison mitoyenne n°14 a fait l'objet d'une autorisation (PU n°16-41821-2014) pour la construction de sa véranda et qui a autorisé la banalisation des divisions de châssis.
- Le projet s'harmonise avec les divisions de châssis de la maison mitoyenne et la proposition peut donc s'envisager car celle-ci permet de retrouver une cohérence entre les maisons jumelées;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Article 3 - CADRE REGLEMENTAIRE, PLANOLOGIE EN VIGUEUR, CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ordonnance du 30 novembre 2017) et les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale y relatifs et en vigueur ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

Vu les règlements régionaux d'urbanisme en vigueur;

Vu les règlements communaux d'urbanisme en vigueur;

CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

La mise en œuvre du permis d'urbanisme n'est pas soumise à des conditions techniques particulières de mise en œuvre autres que celles figurant en annexe au présent permis d'urbanisme ;

Article 4 – NOTIFICATION ET DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE / RECOURS

1. 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 (**article 157§1^{er} – délai de 20 jours à compter de la notification, durant lequel le permis d'urbanisme n'est pas encore exécutoire**).
2. 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.
3. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires
4. Les modalités de recours figurent en annexe au présent permis d'urbanisme

Le

La Secrétaire communale,
(s) Laurence VAINSEL.

Le Bourgmestre f.f.,
Thibaud WYNGAARD.

**Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et
du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.**

Le 07.01.2021.

Par ordonnance :
Par délégation,
Lydie Jerkovic,

Responsable a.i. Département
Aménagement du Territoire
et Politique Foncière

Le Collège :
Par délégation,
Jonathan BIERMANN,

Echevin de l'Urbanisme.

