



Références NOVA : PU/565160  
Nos références : 49213-VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue Karel Vande Woestijne, 43***

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 que ***2*** courriers d'opposition avec demande à être entendu ont été introduits ; que le collègue 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<sup>er</sup>**

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° 43, maison unifamiliale mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 97m<sup>2</sup> cadastrée Section A – n° 366 k 4 ;**
  - **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 que 2 oppositions et une demande à être entendu ont été introduites qui déplorent la rehausse des mitoyens réalisée de manière non professionnelle (de piètre qualité), la perte de luminosité et l'impact sur les échappées visuelles sur l'intérieur d'îlot ;**
  - **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 les archives communales à cette adresse :**
    - **n° 22354 (PU 13976) – construire 3 maisons – permis octroyé le 13/12/1929 ;**
    - **n° 22531 (PU 14184) – construire une annexe – permis octroyé le 10/03/1930 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'agrandissement et la construction d'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 2017/2019), dressé en date du 27/04/2017, il a été constaté que des travaux ont été effectués entre 2003 et 2008 (auvent remplacé, ultérieurement, par une construction) 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, avec une extension latérale (côté gauche mitoyen avec le n° 45) de +/-1,80m de profondeur sur 2,80m en largeur ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de combler le recul latéral et de prolonger la profondeur de bâti de 3,00m sur toute la largeur entre mitoyens ; que l'aménagement suivant est projeté :
  - -01 caves sur la partie avant
  - +00 hall d'entrée avec escalier, salon à rue, salon central, cuisine, débarras, wc sàm dans nouvelle extension, terrasse, jardin
  - +01 2 chambres, dressing, sdd avec wc, buanderie, coupole de toit au niveau de la première extension, toit PVC translucide sur la deuxième extension
  - +02 sous combles (ne figurant pas sur plan) aménagés en chambre
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que les extensions du +00 dépassent la profondeur des 2 constructions voisines ;
- Considérant que la construction voisine de droite est dépassée de +/-4,70m par la première extension ; qu'en situation existante de fait, la parcelle au n° 41 présente une extension similaire pour laquelle une demande de mise en conformité est en cours ; que la seconde extension augmente encore la profondeur de 3,00m ;
- Considérant que, par rapport à la construction voisine de gauche au n°45, la profondeur de la première extension est en situation de droit ; qu'à contrario, la seconde extension, qui augmente la profondeur du bâti de 3,00m, impacte fortement l'espace extérieur exigü de cette parcelle proche du coin ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, la hauteur des extensions dépasse de +/- 2,80m le profil des 2 constructions voisines ;
- Considérant qu'en situation existante de fait, la hauteur des constructions au +00 des parcelles mitoyennes comprises entre les n° 41-45 sont similaires ; que néanmoins, la seconde extension impacte les 2 parcelles voisines et nécessite des rehausses de mitoyen ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le mur mitoyen droit au niveau du +01 a été rehaussé ; que la construction au n° 41 ayant été démolie, cette hauteur augmentée ne se motive plus ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que le salon en pièce central n'atteint pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que le déplacement de la coupole de toit, au droit du front de bâtisse de l'étage, permettrait d'y remédier en partie ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
  - la deuxième extension ne participe pas à l'espace de vie – les baies du mur de façade (entre les 2 extensions) n'étant pas davantage agrandies ;
  - l'emplacement de la coupole de toit n'est pas pertinent ;
  - l'élévation de la façade ne correspond pas à la vue en plan (nombre et dimensions des baies au +00, largeur du volume wc) ;
- Considérant que la première extension (de 4,70m) augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de cette petite maison unifamiliale ; qu'il convient, toutefois, de déplacer le lanterneau et de proposer un toit végétalisé (comme au n° 41) ; qu'à contrario, vu la configuration des lieux, la deuxième extension (de 3,00m) ne se motive pas en ce qu'elle n'est pas intégrée

aux autres pièces habitables, et crée des espaces fermés peu lumineux ; que la rehausse du mitoyen gauche à 3,00m enclave tout l'espace extérieur de la parcelle voisine ;

- 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 :

- Démolir l'annexe de 3,00m et les rehausses de mitoyen (mitoyen gauche au +00, mitoyen droit au +01) ;
- Proposer de nouvelles baies en façade privilégiant une ouverture sur l'espace extérieur ;
- Proposer une toiture plate végétalisée pour l'extension maintenue et déplacer le lanterneau au droit de la façade pour optimiser cet apport complémentaire en lumière naturelle ;
- Faire correspondre la profondeur du bâti avec la demande similaire en cours concernant la maison du n° 41 (demande PU 49212) ;
- 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 de +/- 4,70m) au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 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 qu'un dossier modificatif a été introduit le 06/08/2020 et rectifié le 09/09/2020 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - L'annexe et les rehausses de mitoyen sont démolies – le mur mitoyen existant est maintenu (hauteur de +/- 2,00m) ;
  - De nouvelles baies sont proposées en façade arrière ;
  - La toiture plate est végétalisée, une coupole de toit est placée ;
  - La profondeur du bâti au rdc est alignée sur celle du voisin au n° 41 ;
  - 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](mailto:info@vivaqua.be);**
- **se conformer au plan 49213-IV de la situation projetée (référence architecte : plan du 09/09/2020), 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](mailto: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.