



Références NOVA : 01/PU/1718110  
Nos références : PU 51182 – VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Adolphe Prins 6**

et tendant à **mettre en conformité les extensions arrière au +01 et le remplacement des châssis, construire une extension en place d'une véranda**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **25/01/2022**;

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 16/02/2022 au 02/03/2022** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **10/06/2021** et du **10/03/2022**;

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>**

Le permis est délivré pour les motifs suivants :

#### **avis favorable :**

Considérant l'avis de la commission de concertation du 10/03/2022, 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (en 1929) ;
- Vu que le bien se situe Rue Adolphe Prins au n° 6, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 366 z 4 ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité les extensions arrières et le remplacement des châssis, rénover la véranda ;
- Vu que la demande initiale a été introduite le 03/07/2019 (par M. BIDI, ancien propriétaire), que le dossier a été déclaré complet le 09/04/2021 ;
- Vu les mesures particulières de publicité et la commission de concertation du 10/06/2021 ;
- Vu que le projet modificatif a été introduit le 22/12/2021, que le dossier a été déclaré complet le 25/01/2022 ;
- Vu que la demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 02/03/2022, qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;
- Vu que cette 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 ;
  - application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
    - 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° 21718 (PU 16778) – construire 5 maisons – permis octroyé le 05/04/1929 ; la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension, pour la minéralisation totale de la zone de cour et jardin, pour les menuiseries extérieures en façade à rue ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de l'aménagement des étages ;
- Vu que la première mouture du projet visait à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis – à savoir :

- la construction d'une extension en place d'une terrasse couverte afin d'y aménager une cuisine, avec augmentation de la profondeur du bâti de +/- 0,50m ;
  - l'aménagement d'une cour dallée en place d'une zone en pleine terre ;
  - l'aménagement d'un wc en façade arrière en contact direct avec la cuisine ;
  - la fermeture d'une baie entre la sàm et la cuisine ;
  - le remplacement des menuiseries extérieures avec modification d'aspect (divisions et matériau) ;
- Vu l'avis favorable unanime de la commission de concertation du 10/06/2021 ; que les dérogations au RRU Titre I – articles 4 et 13, Titre II – articles 4 et 10, RCU Titre I – article 56 du chapitre VII, ont été acceptées moyennant le respect des conditions suivantes :
- la profondeur dérogatoire de l'extension n'est envisageable que si l'aménagement des lieux est amélioré tel qu'évoqué dans le présent avis (repositionner le wc, agrandir les baies en façade arrière, améliorer l'apport en lumière naturelle de la pièce centrale) ;
  - compléter la représentation des aménagements en façade arrière au +01 (plan, coupe et façade) ;
  - proposer un aménagement perméable de la cour avec une zone de pleine terre approchant la moitié de sa superficie ;
- Considérant que la présente version du projet (version IV) envisage des améliorations de l'aménagement de l'extension qui concourt au respect de ces conditions :
- ouverture du mur entre sàm et cuisine qui privilégie la transversalité grâce à des espaces ouverts ;
  - agrandissement des baies en façade arrière afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle ;
  - wc isolé de la cuisine par un sas ;
  - aménagement d'une zone perméable de pleine terre qui représente 60% de la zone de cour et jardin ;
- Considérant que la demande modifiée n'impacte pas le caractère unifamilial de la maison ; qu'elle propose de réaliser un toit plat en place d'un toit de véranda incliné ;
- Considérant que la présente demande, tout comme l'initiale, déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
- Considérant que l'extension est au-delà de la profondeur autorisée de +/- 0,50m ; que la profondeur de la parcelle, proche d'un angle, n'est que de 15,30m ; que l'auvent initial s'alignait sur la profondeur des  $\frac{3}{4}$  ; que cette dérogation est minime et ne cause pas préjudice aux parcelles voisines ;
- Considérant que la présente demande, tout comme l'initiale, déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur de l'extension de 3,00m dépasse la profondeur des situations de droit des constructions mitoyennes ; que par ailleurs, par rapport à la situation existante de fait, la construction de gauche n'est pas dépassée ; que celle de droite l'est de +/- 1,00m ;
- Considérant que la configuration du +01 – balcon, petit volume et rehausse des mitoyens – est dorénavant représentée sur plan ; que ces travaux réalisés avant 2000 sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; que l'impact sur les parcelles voisines est minime ;
- Considérant que la présente demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le toit incliné est remplacé par un toit plat ;

- Considérant que les constructions de la parcelle de gauche sont plus hautes ; que le mitoyen de droite, voisin du n° 8, est impacté sur une profondeur de +/-1,20m avec une rehausse croissante de 0,00m à 0,30m ;
- Considérant que l'annexe II avertissant de la demande de permis en cours a été communiquée au n° 8 ; que cette petite rehausse partielle n'est préjudiciable pour cette parcelle voisine que de manière limitée ; que le toit plat ne sera pas accessible ; que la face extérieure du mur mitoyen impacté sera parée d'une finition choisie en accord avec le voisin ;
- Considérant que la présente demande, contrairement à l'initiale, ne déroge plus au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, ni au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin comporte une surface perméable de pleine terre égale à 60% de sa superficie ; qu'un jardin de +/- 9,40m<sup>2</sup> est créé ;
- Considérant que la présente demande, contrairement à l'initiale, ne déroge plus au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale de 2,50m est assurée sur toute la superficie de la cuisine du fait du remplacement du toit incliné par un toit plat ;
- Considérant que la présente demande, contrairement à l'initiale, ne déroge plus au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc invités est séparé de la cuisine par un sas ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (salle-à-manger en pièce centrale) ; que la situation est améliorée par l'ouverture du mur séparant la sàm de la cuisine et par l'agrandissement des baies en façade ;
- Considérant que de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs et le remplacement d'une construction légère (toit incliné) par une construction durable et pérenne (toit plat) améliorent l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
- 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 ;
- Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées au +00 – l'imposte supérieure ayant été supprimée ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas impactée ;
- Considérant que par ailleurs, il y a lieu de spécifier le matériau bois de la corniche (sur le plan déjà introduit), de supprimer la boîte aux lettres placée en façade ;
- 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, de ce qui précède, que le projet 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 :

- veiller à parer le mur mitoyen commun avec le n° 8 d'une finition choisie en accord avec le voisin ;
- supprimer la boîte aux lettres placée en façade.

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. »

## **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 aux deux plans 51182-IV (réf. architecte : plans 01/2 du 18/12/2021 et 02/2, indice A du 15/12/2021, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme.**
- 3° respecter les indications particulières suivantes :
  - **veiller à parer le mur mitoyen commun avec le n° 8 d'une finition choisie en accord avec le voisin ;**
  - **supprimer la boîte aux lettres placée en façade.**
- 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 **168,29 €** 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 05/04/2022

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

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 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](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.