



Références NOVA : PU/688356  
Nos références : 50646-IDV/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Chaussée de Ninove, 288***

et tendant à ***ajouter un étage et créer un appartement 2 chambres***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***17/03/2020***;

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 19/06/2020 au 03/07/2020*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***09/07/2020***;

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>**

Le permis est délivré pour les motifs suivants :

#### **avis favorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que le bien est situé en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 A ;**
  - **Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale CAT 2 ;**
  - **Vu que le bien sis chaussée de Ninove n°288, maison mitoyenne R+03+TP implantée sur une parcelle de 540m<sup>2</sup> cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°21M3P27 ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
    - **N°42721/35091-PU : Démolir et reconstruire un immeuble (octroyé le 6/05/1966) ;**
    - **N°49276/49276-PU : Augmenter le nombre de logements dans 2 immeubles mitoyens + réaménager les caves (+ n°286 : rehausser l'immeuble d'1 étage) (octroyé le 08/03/2016) ;**
  - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
    - **-01           Local compteurs et 4 caves ;**
    - **00            Entrée vers logements et commerce ;**
    - **01            1 appartement 2 chambres avec terrasse ;**
    - **02            1 appartement 2 chambres avec terrasse ;**
    - **03            1 appartement 2 chambres avec terrasse ;****La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le permis d'urbanisme n°49276 n'a été exécuté que pour le bâtiment de gauche ; le bâtiment de droite n'a pas été modifié et le permis d'urbanisme est maintenant périmé ;**
  - **Vu que les renseignements urbanistiques (RU 2016/1289) sont erronés en ce que le permis d'urbanisme n°49276 n'a pas été exécuté en ce qui concerne la rehausse du n°288 ; que le 4ème appartement n'ayant jamais été construit, le bien ne présente donc toujours que 3 logements et 1 commerce au-rez-de-chaussée ;**
  - **Vu que la demande vise à transformer un appartement 2 chambres en duplex de 3 chambres ;**
  - **Vu que la demande a été introduite le 25/06/2018, que le dossier a été déclaré complet le 17/03/2020 ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/06/2020 au 03/07/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;**

- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - application de la prescription particulière 4.5.1°-2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2018.0670/4/CAP/dd daté du 21/01/2020 ;
- Vu que la chaussée de Ninove est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que la demande prévoit la construction de 2 niveaux supplémentaires et l'aménagement d'un appartement duplex 3 chambres ;
- Considérant que le projet mentionne la présence d'une rehausse sur 1 niveau au 4<sup>ème</sup> étage autorisée par le permis d'urbanisme n°49276 octroyé le 08/03/2016 mais n'ayant jamais été réalisée ; que néanmoins, la rehausse de l'immeuble du n° 286 a bien été réalisée et terminée en juin 2017 (Déclaration de fin de travaux) ;
- Considérant qu'à ce jour, le permis d'urbanisme n°49276 n'est plus valable en ce que les travaux relatifs à la rehausse du n°288 n'ont pas été entamés dans le délai de validité du permis d'urbanisme (jusqu'au 8/03/2018), qu'une déclaration de fin de travaux a été envoyée à l'administration en 2017 pour les travaux relatifs au n° 286 et que la demande de permis modificatif n'été introduite que le 25/06/2018 ; qu'à ce jour, l'exécution des travaux relatifs au permis d'urbanisme pour la rehausse des immeubles sis au 286 et au 288 de la Chaussée de Ninove sont considérés comme non conformes en ce qui concerne le 288 ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - -01 Local compteurs et 4 caves ;
  - 00 Entrée vers logements et commerce ;
  - 01 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;
  - 02 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;
  - 03 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;
  - 04+05 1 appartement duplex 3 chambres avec 3 terrasses ;
- Considérant que l'immeuble de gauche est situé sur la même parcelle donc il n'y a pas de mitoyenneté avec cet immeuble ;
- Considérant que le 4<sup>ème</sup> étage est positionné en recul de 2,65m par rapport au plan de la façade et le 5<sup>ème</sup> étage présente un retrait de 3,80m par rapport à la façade avant du 4<sup>ème</sup> étage ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'extension au 4<sup>ème</sup> et au 5<sup>ème</sup> étage dépasse le profil arrière voisin de droite le plus profond ;
- Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 5 - hauteur de façade d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit un 4<sup>ème</sup> étage en recul avec terrasse à l'avant avec garde-corps dans le plan de la façade avant ; que la hauteur du garde-corps s'aligne sur la hauteur de la corniche de la façade voisine de droite ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que la double rehausse dépasse le

profil mitoyen de droite le plus haut et dépasse de plus de 2m son propre profil ;

- Considérant que la prescription particulière 4.5. 1° et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet la construction d'un volume sur 2 niveaux présentant un profil de toiture à redent et un volume bâti plus important sur l'arrière du bâtiment ; que cette volumétrie ne s'intègre pas au cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que l'aménagement de 3 terrasses dont une à front de rue donnant sur une voirie régionale et espace structurant fortement passante générant avec des nuisances dues à la densité du trafic ; que la terrasse avant est orienté au Nord ;
- Considérant que la maison voisine de droite est répertoriée à l'inventaire régional du patrimoine architectural Irismonment identifiant n°37103 ; qu'il convient d'en préserver l'environnement architectural ;
- Considérant que le logement supplémentaire est installé dans un volume en dérogation au titre I du RRU ;
- Considérant que l'immeuble concerné ne présente aucune mixité de type de logements ; que le bien ne comprend que des logements 2 chambres ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement n'est pas limité en ce qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'également, la voirie étant fortement commerçante, la demande en stationnement en voirie est importante ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ;
- Considérant que la densité du bâti est accentuée ; que le nombre de logements est augmenté entraînant ainsi une surcharge non-négligeable du réseau d'assainissement public ; qu'aucune mesure de rétention et/ou de récupération de l'eau de pluie n'est prévue ; que la parcelle est construite sur son entièreté ; que l'article 23 du Règlement Communal d'urbanisme précise que toute toiture neuve de plus de 20m<sup>2</sup> doit être végétalisée ; qu'il convient par conséquent de prévoir la végétalisation des toitures plates ;
- Considérant que la Direction Gestion et Entretien des voiries – Bruxelles Mobilité n'a émis aucune remarque sur le projet ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- 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 :

- Limiter l'extension à l'étage et ne pas dépasser le profil voisin le plus profond et le plus haut.

Des plans modifiés 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 sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50<sup>ème</sup> doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I). »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 22/03/2021, amendé le 04/05/2021 et que celui-ci répond à la condition de la commission de concertation ;
- Considérant que le projet modifié prévoit de :

- **Limiter l'extension à l'étage et ne pas dépasser le profil voisin le plus profond et le plus haut ;**
- **Considérant que la rehausse s'intègre dans le profil de toiture autorisable avec une lucarne arrière ;**
- **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 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 à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
  - **pas de remarques à formuler par Bruxelles Mobilité – Direction Gestion et Entretiens des Voiries ;**
  - **se conformer au plan 50646-II de la situation projetée, 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 **203,58 €** 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 08/06/2021

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

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.

### **Péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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.