



Références NOVA : PU/633960  
Nos références : 50032-IDV/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue de la Cordialité, 20***

et tendant à ***rehausser d'1 niveau pour créer un appartement en duplex***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***10/10/2019***;

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 existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur : « Quartier des Ménestrels » - AR 22/10/1964 mod. AR 23/01/1975;

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 18/11/2019 au 02/12/2019*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***05/12/2019***;

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 d'habitation 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 le bien est repris dans le périmètre du PPAS : Quartier des Ménestrels AR 22/10/1964 mod. AR 23/01/1975 ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
  - **Vu que le bien sis rue de la Cordialité n°20, maison mitoyenne R+02+TV cadastrée Division 4, Section B – Parcelle n°14C10 répertorié en tant qu'un immeuble à appartements sans ascenseur comprenant 3 entités de logements en copropriété ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
    - **N°24470/16202-PU : Construire une maison (octroyé le 21/04/1932) ;**
    - **N°42689/35060-PU : Transformer la maison (octroyé le 23/03/1966) ;**
    - **N°49472/49472-PU-PEB : Aménager un duplex + transformer la façade avant (octroyé le 2/06/2017) ;**
  - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 3 unités de logement réparties comme suit :**
    - **-01 Partie commune : 3 caves, un local compteurs/Partie privée : 1 chambre, un dressing, un bureau et un WC ;**
    - **00 Appartement duplex avec sous-sol – Séjour, cuisine et salle de bain ;**
    - **01 Appartement 2 chambres ;**
    - **02 Appartement 2 chambres ;**
    - **TV Combles ;**
  - **Vu que la demande vise à transformer un appartement ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/11/2019 au 02/12/2019, et qu'aucune réclamation ou opposition n'a été introduite ;**
  - **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 / lucarne de toiture ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente référencé T.2016.0047/3/APB/dl daté du 07/08/2018 ;
- Considérant que la demande porte uniquement sur l'aménagement en duplex des deux derniers niveaux du bien ; que le projet prévoit la rehausse de la façade sur 1 niveau et demi, le dernier niveau actuel étant partiellement mansardé ; la toiture à versants est remplacée par une toiture plate et une terrasse est prévue au 4<sup>ème</sup> étage ;
- Considérant que la demande est conforme au PPAS Quartier des Ménéstreles en ce qu'elle n'excède pas 3 étages ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que, la terrasse créée au 4<sup>ème</sup> étage dépasse de 3,60m le profil voisin le plus profond (voisin de droite n°22) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que la terrasse créée au 4<sup>ème</sup> étage porte la rehausse du mur mitoyen à plus de 3m au-dessus de la hauteur du profil mitoyen le plus haut (gauche/n°18) ;
- Qu'au vu de ce qui précède, l'aménagement de la terrasse n'est pas conforme ;
- Considérant que le projet présente la modification des caractéristiques du cadre urbain environnant suivante :
  - La toiture à versants, majoritairement présente dans la rue, disparaît au profit d'une plateforme ;
  - Que la toiture à versants et mansardée fait partie intégrante de la typologie de la façade datant de 1932 ; que, pour le dernier étage, l'intervention architecturale doit se limiter au travail de la toiture ; que de plus, la toiture de la maison voisine de gauche présente le même type de toiture ;
  - En façade avant, le parement en brique et toiture en ardoises et tuiles sont remplacés par un bardage en zinc ;
  - Que le zinc n'est pas un matériau utilisé comme revêtement de façade ; que l'intervention prévue est une rehausse de façade et que cette partie de la façade doit être traitée comme telle ;
  - Au dernier niveau, des baies vitrées toute hauteur avec garde-corps vitré sont prévues ;
  - Qu'un balcon avec garde-corps ouvragé orne la façade actuelle ; qu'en regard de cela, ces interventions contemporaines dénaturent le caractère architectural de la maison ;
- Considérant que l'aménagement de l'appartement 2 chambres existant est entièrement maintenu ; que 3 chambres et une salle de bain supplémentaires sont aménagées au dernier étage nouvellement créé ;
- Considérant que le dernier niveau est accessible via la cage d'escalier existante privatisée à partir du 2<sup>ème</sup> étage ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce que la cuisine présente une superficie de 7m<sup>2</sup> soit 1m<sup>2</sup> en dessous de la superficie minimale obligatoire ; que cet aménagement est existant ;
- Considérant que toutes les chambres existantes et projetées présentent les superficies minimales exigées ; que néanmoins, 2 des 3 chambres nouvellement créées (3 et 4) dérogent au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel ; que les nouvelles baies de fenêtre s'alignent sur les ouvertures existantes et que les chambres bénéficient de superficies confortables ;

- Considérant qu'en façade avant, pour la partie existante et conservée, les documents graphiques reprennent le dessin de la façade d'origine alors qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour la modification de la façade au rez-de-chaussée en 2017, que celui-ci, au vu des photos, n'a été exécuté que pour la création du duplex ; qu'à ce stade, les menuiseries en bois d'origine de ton noir ont été maintenues hormis l'imposte de l'entrée cochère remplacée par du PVC blanc ; que les châssis du 1<sup>er</sup> étage ont été remplacés par des châssis en PVC blanc et que le projet prévoit des châssis en bois dont la teinte n'est pas précisée ;
- Que la présente demande ne dispense pas les autres copropriétaires de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour le placement de menuiseries extérieures présentant une différence d'aspect (divisions, matériau, couleur) par rapport à la situation conforme ;
- Que le dernier permis d'urbanisme octroyé faisait état de menuiseries en bois sur toute la façade ;
- Qu'il convient d'uniformiser, le matériau, la teinte et les divisions des châssis ; qu'un accord exprès entre copropriétaires doit être fourni lors de cette demande ;
- Qu'en l'absence d'une proposition consentie, l'autorité délivrante ne pourra statuer sur cette partie de la demande ;
- Considérant qu'en façade arrière, au 1<sup>er</sup> étage, un balcon a été fermé par une menuiserie en PVC blanc sans qu'aucun permis d'urbanisme n'ait été délivré ; que cet aménagement est en infraction et en dérogation au titre 1 du RRU ; que néanmoins, ne faisant pas partie de l'objet de la demande, l'autorité délivrante ne statuera pas sur cet aménagement ;
- 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 :

- Supprimer la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage, remplacer la porte-fenêtre en fenêtre avec allège et indiquer la plateforme comme inaccessible sur les documents graphiques ;
- Supprimer le garde-corps vitré et remplacer les fenêtres toute hauteur par des fenêtres avec allège ;
- Uniformiser les menuiseries extérieures en façade avant et fournir l'accord des copropriétaires sur la proposition (de préférence gris anthracite) ;
- Corriger le cadre VI en ce qui concerne le nombre de logements dans l'immeuble.

Considérant la modification du Cobat approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 2 – article 3 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

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).

La commission attire l'attention des copropriétaires sur le fait que le remplacement des menuiseries extérieures nécessite un permis d'urbanisme. »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 11/02/2021 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;
- Considérant que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

- En façade arrière, la terrasse au 4ème étage a été supprimée, la porte-fenêtre a été remplacée par une fenêtre avec allège et la plateforme est indiquée comme inaccessible sur les documents graphiques ;
- En façade avant, le garde-corps vitré a été supprimé et les fenêtres toute hauteur ont été remplacées par des fenêtres avec allège ;
- Considérant que l'objet de la demande ne concerne que l'appartement duplex du 2<sup>ème</sup> étage et combles, les conditions concernant l'uniformisation des menuiseries extérieures en façade avant et la correction du cadre VI du formulaire de demande de permis d'urbanisme sont abandonnées ;
- Considérant que le projet modifié 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 ;**
- **se conformer aux plans 50032-III de la situation projetée, cachetés 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 **147,62 €** 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 11/05/2021

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.

### **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.