



Références NOVA : 01/PU/1713280  
Nos références : PU 51112 – VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Edouard Van Muylders, 9**

et tendant à **changer les châssis et mettre en conformité une pergola**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **11/02/2020**;

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 28/02/2020 au 13/03/2020** et qu'1 réclamation avec demande à être entendu a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **11/06/2020**;

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 se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
    - **Vu que le bien est inscrit dans la cité-jardin du Bon-Air ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 4 maisons unifamiliales aux caractéristiques identiques ;**
    - **Vu que le bien se situe Rue Edouard Van Muylders au n° 9, maison 3 façades R+01+TM, implantée sur deux parcelles cadastrées Section H – n° 39 p 2 (maison) & n° 39 a 3 (jardin) ;**
    - **Vu que la demande vise à construire un abri de jardin, changer les châssis et mettre en conformité une construction arrière ;**
    - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/02/2020 au 13/03/2020, et qu'une opposition (du Comité de Quartier « Bon Air ») a été introduite ayant pour motifs principaux, d'une part, le précédent que créerait la construction et l'affectation d'une telle annexe, d'autre part, le manque de conformité des châssis aux prescriptions du Foyer anderlechtois ;**
    - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
      - **application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
      - **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° 34084 (PU 25896) – construire 26 maisons (+ 9 maisons) à la « Cité Bon-Air » – permis octroyé le 04/05/1950 ;**
      - **n° 40396 (PU 34198) – construire des boxes de garage – permis octroyé le 14/03/1961 ;**
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'agrandissement d'un volume isolé, pour la modification d'une baie en façade arrière ;**
- **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 (RU 2017/2603) ;**

- Considérant que la demande, en situation projetée, maintient une seule entité de logement et envisage de mettre en conformité la pergola (en place du garage) et de construire une extension arrière isolée ;
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;
- Considérant que la densité du bâti est augmentée au détriment des surfaces de pleine terre diminuées ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées*, en ce que la construction n'est pas implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu de son gabarit et de sa distance par rapport aux limites mitoyennes ;
- Considérant que la nouvelle annexe – abri de jardin/atelier de +/-29m<sup>2</sup> – est implantée à une distance de 0,50m à 1,15m de la limite mitoyenne droite ; que sa hauteur atteint les 3,00m ; que vu son implantation et son gabarit, l'annexe isolée impacte les parcelles voisines ; qu'il existe déjà une autre annexe isolée sur la parcelle ;
- Considérant qu'il convient de limiter l'abri de jardin à une superficie de 9,00m<sup>2</sup> en conformité avec l'arrêté dit de « minime importance » ;
- Considérant que l'annexe existante de droit – autorisée par le permis de 1961 – était destinée à un garage de 19,20m<sup>2</sup> ; qu'une pergola de 20,45m<sup>2</sup> a été aménagée ; que son implantation n'est pas identique mais respecte le même retrait minimal par rapport à la limite mitoyenne ; que l'implantation de la pergola n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ; l'ancien chemin d'accès au garage a été végétalisé et fait partie intégrante du jardin ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de jardins et de retrait latéral*, en ce que leur aménagement vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que seules les installations d'agrément ou de décoration y sont autorisées ; que la destination de l'annexe permanente n'en est pas une ;
- Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction ne fait pas partie d'un ensemble de constructions jointives, implantées à l'alignement ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la baie en façade arrière de l'annexe ne respecte pas le retrait légal de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes du fond de parcelle ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
- Considérant que seul un abri de jardin répondant aux exigences de l'arrêté de minime importance peut être envisagé sur la parcelle ;
- Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que les châssis des 4 maisons du même îlot n'ont plus les caractéristiques d'origine ; qu'en situation de fait, les menuiseries extérieures présentent des divisions, couleurs et matériaux variables ; que les volets d'origine du rez-de-chaussée sont supprimés ;
- Considérant qu'au niveau de la demande, toutes les menuiseries extérieures, en bois avec croisillons, sont remplacées par du PVC gris anthracite ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que les croisillons sont supprimés ;
- Vu la réalisation récente de qualité, opérée par le Foyer Anderlechtois, dans le cadre d'un remplacement de châssis respectant les caractéristiques d'origine – châssis bois mouluré, divisions avec croisillons, imposte fixe ;

- Considérant qu'il y a lieu de se conformer à l'exemple de la place Séverine aux n° 40 & 43 afin de retrouver à long terme une cohérence de la cité jardin ;
- Considérant qu'afin d'améliorer les caractéristiques thermiques de la maison, il a été envisagé une amélioration des châssis et une isolation intérieure générale ; que cette solution évite, notamment, une rehausse du faite de 14,00cm par rapport aux autres maisons du même ensemble ; qu'une baie de porte en façade arrière a été élargie à une porte-fenêtre à double battant ;
- 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 – 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 l'abri de jardin/atelier ;
- Adapter les caractéristiques des châssis selon l'exemple réalisé par le Foyer Anderlechtois.

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 I – article 7 (pour la pergola) est acceptée. 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 30/08/2021 et a été rectifié 18/09/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - L'annexe initialement projetée est supprimée ;
  - L'isolation éventuelle des parois et de la toiture est posée par l'intérieur ;
  - Les menuiseries extérieures des façades visibles depuis l'espace public sont conformes à l'exemple réalisé par le Foyer Anderlechtois - bois peint en blanc, types de divisions et petits-bois, imposte supérieure vitrée fixe ;
- Considérant que le projet 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 au plan 51112-III de la situation projetée (référence architecte : plan 2/2), 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 **59,70 €** 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 19/10/2021

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 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.