



Références NOVA : 01/PU/1723961
Nos références : PU 51270 – VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue Pierre Vandevoorde, 12***

et tendant à ***construire une extension arrière, remplacer l'escalier escamotable donnant accès aux combles et aménager des locaux dans les combles***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***06/07/2020***;

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 03/10/2020 au 17/10/2020*** et que ***1*** réclamation a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***22/10/2020***;

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^{er}

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 suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien se situe Rue Pierre Vandevoorde au n°12, maison mitoyenne unifamiliale R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 474 z 0 ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité une véranda, remplacer l'escalier escamotable donnant accès aux combles et y aménager des locaux habitables ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 30/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 06/07/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/10/2020 au 17/10/2020, et qu'une réclamation a été introduite ; que l'opposition porte principalement sur les préjudices occasionnés à la parcelle de droite – véranda transformée en extension et utilisée en tant que cuisine, terrasse avec vis-à-vis gênant, placement d'une bâche au niveau de la limite mitoyenne, hauteur du mur mitoyen inadaptée, dégât des eaux ;**
 - **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 ;**
 - **application de la prescription particulière 1.5.2° 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 les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 38710 (PU 32358) – construire une maison – permis octroyé le 11/03/1958 ;**
- **la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension arrière ;**
- **Vu la mise en demeure (I 2018/2343), dressée en date du 01/04/2019, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait**

- été introduite préalablement ; que les travaux de construction d'annexe sont postérieurs à 1971, le placement de la véranda réalisé entre 2004 et 2009 ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale pour laquelle la profondeur de bâti est de 8,00m ;
 - Considérant qu'en situation existante de fait, une extension de type véranda a augmenté la profondeur de 3,15m ;
 - Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre ce volume en conformité en isolant le toit en polycarbonate par l'intérieur, de créer un nouvel escalier pour accéder aisément aux combles et les aménager ; que la répartition spatiale est la suivante :
 - +00 hall d'entrée, garage, buanderie
 - +01 séjour, sàm, sdb
dans l'extension : cuisine/coin déjeuner
terrasse, jardin
 - +02 2 chambres, sdb, rangement
 - Combles aménagés en 1 chambre de 16,75m² et 1 sdd
prolongation de la cage d'escalier en remplacement de l'escalier escamotable
 - Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, n'est pas d'application en ce que la densité du bâti en intérieur d'îlot n'est pas augmentée et que la qualité paysagère n'est pas impactée – la zone de jardin maintenue étant conforme ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti au rez-de-chaussée dépasse les profondeurs des constructions voisines immédiates ;
 - Considérant que l'extension dépasse la construction de droite de +/- 1,50m ; que celle de gauche, en situation de droit, est dépassée de +/-1,80m ; qu'en situation existante de fait, l'extension dépasse de quelques centimètres la construction du n° 10 ; que la profondeur du mur mitoyen entre le n° 12 et le n° 14 est dépassé de +/- 0,35m ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;
 - Considérant que le gabarit de l'extension ne dépasse pas le profil de gauche en situation existante de fait ; que le profil de droite, au-delà du mur mitoyen, est dépassé de +/- 2,65m ;
 - Considérant qu'il y a lieu d'aligner l'extension sur la construction la plus profonde (au n° 10) et de rehausser le profil du mur mitoyen avec le n° 14 en adaptant sa hauteur sur au moins toute la profondeur de l'extension ; qu'au niveau de la terrasse le mur mitoyen pourrait s'aligner sur la profondeur et la hauteur de celui déjà existant entre les n° 10 et 12 ;
 - Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - Véranda transformée en extension sans adaptation pourtant nécessaire – rehausse des mitoyens ;
 - Pièce centrale obscurcie par l'isolation intérieure du toit (initialement translucide) de la véranda ;
 - Toit en polycarbonate inadapté pour une isolation intérieure ;
 - Matériaux peu durable – polycarbonate et PVC ;
 - Manquement de l'aménagement de la cuisine, du matériau de revêtement de sol de la terrasse, du traitement des limites mitoyennes ;
 - Terrasse construite de mitoyen à mitoyen sans observer de retrait latéral ;
 - Considérant que le projet maintient le caractère unifamilial de la maison ; que les dérogations attestent d'une configuration inadaptée au rez-de-chaussée ; qu'il convient de proposer un toit plat en lieu et place de la couverture

précaire, d'y prévoir un éclairage zénithal au droit de la façade arrière du bâti principal (éclairage naturel de la pièce centrale), d'adapter la hauteur du mitoyen droit sur toute la profondeur de l'extension et sur celle de la terrasse (cfr mitoyen gauche), de proposer un traitement végétalisé des limites mitoyennes sur toute la profondeur du jardin ;

- Considérant que l'aménagement des combles en espace habitable, et l'escalier y accédant, sont adéquats ;
- 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 les baies de la véranda/extension n'observent pas le retrait légal de 0,60m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable telle quelle ; qu'il convient d'adapter le profil des murs mitoyens ;
- Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions de droit des châssis aux étages sont respectées ; que ni les baies ni les matériaux de parement ne sont impactés ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;
- 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 :

- Proposer une extension qualitative avec un toit plat équipé de fenêtre de toit qui améliore l'habitabilité et le confort du logement ;
- Limiter la profondeur maximale de l'extension à celle du bâti de gauche ;
- Adapter le profil des murs mitoyens (en les unifiant) afin de supprimer les vis-à-vis gênants, de préserver l'intimité et d'être conforme au Code civil ;
- Végétaliser les limites mitoyennes du jardin ;
- Préciser le revêtement de sol de la terrasse, les matériaux et finitions des murs mitoyens (et couvre-mur).

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 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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état. »

- Considérant que la première version du dossier modificatif a été introduite le 03/03/2021, la deuxième le 06/07/2021 et la troisième le 06/10/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - La véranda est remplacée par une extension avec toit plat, un éclairage zénithal (placé au pied de la façade arrière des étages) améliore l'éclairage naturel de la pièce centrale, le mur mitoyen droit est adapté à l'instar du profil mitoyen gauche existant, la profondeur de l'extension est alignée sur celle du bâti de gauche ;
 - L'extension présente un acrotère continu, la pente du toit évacue l'eau de pluie à l'extrémité gauche où est placée la descente d'eau de pluie ;
 - La hauteur du mitoyen existant (de +/- 3,30m), commun avec le n° 14, est prolongée sur toute la profondeur de l'extension ;

- Le mur de +/- 0,90m de profondeur (avancée placée sur la mitoyenneté droite) reproduit la situation existante sur la limite gauche (mur commun avec le n° 10) – de même épaisseur que celui de l’extension, et avec une hauteur de +/- 2,35m (soit 0,90m plus bas que la hauteur de l’acrotère de l’extension) ;
 - Des plantations sont proposées le long des clôtures mitoyennes grillagées, à gauche comme à droite ;
 - Une proposition PEB a été introduite ;
- Considérant que le projet amendé 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;**
 - **se conformer au plan 51270-V de la situation projetée et au plan de détail 51270 (référence architecte : plan 01 indice C & plan 02 « détail escalier » indice A), cachetés à la date de délivrance du permis d’urbanisme.**
- 3° respecter les indications particulières suivantes :
 - **tout mur mitoyen, qu’il soit rehaussé et/ou prolongé, est paré de matériaux choisis en accord avec le voisin.**
- 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 **117,96 €** 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 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)

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.