



Références NOVA : PU/658944  
Nos références : 50372-IDV/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Boulevard de la Révision, 46-48***

et tendant à ***mettre en conformité le nombre de logements***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **23/07/2018**;

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 27/08/2018 au 10/09/2018** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **13/09/2018**;

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>**

pour les motifs suivants :

**avis favorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que la demande se situe en zone d'habitation et ZICHEE au PRAS arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;**
  - **Vu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;**
  - **Considérant que la demande vise à mettre en conformité le nombre de logements;**
  - **Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 10/09/2018, et qu'aucune réclamation n' a été introduite à l'administration;**
  - **Considérant que la 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 des constructions);**
    - **application de la prescription 21 du PRAS en ZICHEE;**
  - **Considérant que les archives de l'administration communale ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer le dossier du nombre de logements présents dans l'immeuble cité sous rubrique;**
  - **Considérant que l'historique de la liste des compteurs SIBELGA à cette adresse renseigne 5 unités de logements dans le bâtiment déjà sur place en 1992;**
  - **Considérant que la situation projetée se divise comme telle:**
    - **rez-de-chaussée : 1 logement 2 chambres, 1 garage, 1 cour**
    - **entre-sol : 2 logements**
    - **1er étage : 1 logement**
    - **2ème étage / comble : 2 logements duplex;**
  - **Considérant que les logements dérogent au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II - normes d'habitabilité pour les motifs suivants :**
    - **au niveau du rez-de-chaussée :**
      - **Article 3 - normes minimales de superficie : la chambre 2 fait 6 m<sup>2</sup> (< à 9m<sup>2</sup>);**
      - **article 4 - hauteur sous plafond : la hauteur sous plafond du logement 1 de 2,28m ; la hauteur entre les portes est de 1,80m (< à 2,50m pour les locaux habitables);**

- article 4 - hauteur sous plafond : la hauteur sous plafond du garage est de 2m (< à 2,20m pour un local non habitable ou local de dégagement); la hauteur à été modifiée pour l'aménagement d'un logement supplémentaire; à l'origine, il s'agissait d'une entrée cochère avec une hauteur sous-plafond élevée;
- article 10 - éclairage naturel : le logement est enterré; l'apport de lumière est insuffisant dans toutes les pièces;
- article 11 – vue : le séjour n'a pas de vue directe vers l'extérieur (entre chambre et cuisine); la vue de la chambre 1 est < à 3m de distance du mur mitoyen;
- article 16 - ordures ménagères, article 17 - local vélos/poussettes, article 18 - local matériel entretien et suppression des caves privatives;
- article 19 - bon aménagement des lieux : le local compteurs n'est pas localisé sur plan; au vu de la division du bâtiment intérieur, ce local a été privatisé; il est indispensable que le local compteurs soit accessible de manière aisée et en tout temps pour tous les habitants de l'immeuble;

**au niveau de l'entre-sol :**

- article 3 - normes minimales de superficie pour les cuisines et séjours des deux logements; que la chambre 1 du logement 3 fait 11 m<sup>2</sup> (< à 14m<sup>2</sup>);
- article 10 - éclairage naturel pour les deux logements au vu de la profondeur et de la fermeture des espaces;
- article 19 - bon aménagement des lieux : le logement 2 est trop étriqué (2,49m) et de piètre qualité; un aménagement décent de l'espace intérieur n'est pas faisable; il s'agit plus d'un lieu de passage/circulation au vu des mesures; ce studio a été aménagé au détriment de la hauteur sous-plafond de l'entrée cochère fortement modifiée intérieurement et en façade avant;

**au niveau du 1er étage :**

- article - 8 wc : il n'y a pas un sas avec deux portes entre le wc et le local habitable/cuisine;
- article 10 - éclairage naturel pour la cuisine ;
- article 19 - bon aménagement des lieux : il faut traverser la chambre 2 pour accéder à la chambre 1;

**2ème étage/sous-comble :**

- article 3 - normes minimales de superficie : la superficie des chambres en sous-comble des deux logements < à 14m<sup>2</sup>;
- article 4 - hauteur sous plafond : les chambre en sous-comble sont < à 2,30m; cet espace doit être considéré comme grenier/rangement;
- article 8 - wc : il n'y a pas un sas avec deux portes entre le wc et le local habitable/cuisine;
- article 10 - éclairage naturel pour les chambres, salles de bain et cuisines des deux logements;
- article 19 - bon aménagement des lieux : ces deux logements ne sont pas traversants et présente une vue/1 fenêtre en façade avant;
- Considérant que l'augmentation du nombre de logements dans le bâtiment existant doit satisfaire au maximum les conditions suivantes :
  - maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée;
  - une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses);
  - les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;
  - l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce doivent être proposées;

- les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement;
- les logements sont traversants (permettant un bon ensoleillement);
- le projet répond aux exigences du SIAMU; que les modifications imposées par le SIAMU (compartimentage de la cage d'escalier, remplacement des portes, suppression des corps de cheminée et des plafonds moulurés, ...) ne peuvent porter atteinte au petit patrimoine;
- le sous-sol sera prioritairement destiné à l'aménagement de caves privatives et à la création de locaux communs;
- l'accès aux compteurs (eau/gaz/électricité) est aisé et desservi depuis les parties communes;
- Considérant que les toitures plates au 2ème étage doivent rester inaccessibles;
- Considérant que le nombre de logements est trop dense pour la typologie et structure du bâtiment existant; qu'il y a lieu de revoir le projet en diminuant le nombre d'unité dans le bâti;
- Considérant que la demande fait application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) pour les modifications de la façade avant et l'augmentation de logements;
- Considérant qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions; que les menuiseries en façade avant et la porte cochère ont été modifiées en PVC blanc; qu'il y a lieu de garder des menuiseries en bois et une porte cochère en bois de qualité avec imposte (encadrement bois) et fenêtre fixe, adapter la porte d'entrée en cohérence avec la porte du voisin de droit ;
- Vu le nombre important de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II - normes d'habitabilité;
- 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 moyennant les conditions ci-dessous;

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de réaménager 5 logements en tendant vers les conditions de division d'un bâtiment ci-dessous :

- maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée;
- une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses);
- les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) doivent représenter maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;
- l'impact de la surdensification dans le bâti existant sur l'offre de stationnement à rue qui est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce doivent être proposées;
- les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) tendant à respecter pour toutes les entités de logement;
- les logements devront être traversants (permettant un bon ensoleillement);
- le projet doit répondre aux exigences du SIAMU; que les modifications imposées par le SIAMU (compartimentage de la cage d'escalier, remplacement des portes,

suppression des corps de cheminée et des plafonds moulurés, ...) ne peuvent porter atteinte au petit patrimoine;

- le sous-sol sera prioritairement destiné à l'aménagement de caves privées et à la création de locaux communs;
- l'accès aux compteurs (eau/gaz/électricité) doit être aisé et desservi depuis les parties communes;
- garder des menuiseries en bois et une porte cochère en bois de qualité avec imposte (encadrement bois) et fenêtre fixe, adapter la porte d'entrée en cohérence avec la porte du voisin de droit ;
- supprimer le logement n°2 et supprimer le plancher coupant la porte cochère en 2, afin de retrouver une hauteur d'origine cochère ;
- indiquer que les toitures plates doivent rester inaccessibles;
- soumettre les nouveaux plans d'indice III au SIAMU;
- fournir les documents administratifs (note explicative, annexe I, statistique) en cohérence avec les nouveaux plans.

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). »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 10/12/2019 et que celui-ci répond aux conditions de la commission – à savoir que :

le projet prévoit 4 logements au lieu de 5 demandés par la commission de concertation ; les conditions de division d'un bâtiment sont remplies, à savoir :

- 1 grand logement de 3 chambres est prévu au rez-de-chaussée, celui-ci a la jouissance privée de l'espace extérieur (cour) ;
- une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) doivent représenter maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble;
- l'impact de la surdensification dans le bâti existant sur l'offre de stationnement à rue qui est limité, une alternative de mobilité douce est proposée en ce qu'un local de stockage des vélos/poussettes de +/-30m<sup>2</sup> est prévu au rez-de-chaussée ;
- le projet tend à respecter les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) ; que les superficies nettes éclairantes et les hauteurs ne sont pas conformes pour le logement du RDC mais que l'on se trouve dans du bâti existant ;
- les logements prévus sont traversants ;
- les nouveaux plans d'indice III ont été soumis au SIAMU ; le projet doit répondre aux exigences du SIAMU ; que les modifications imposées par le SIAMU (compartimentage de la cage d'escalier, remplacement des portes, suppression des corps de cheminée et des plafonds moulurés, ...) ne peuvent porter atteinte au petit patrimoine ;
- l'entre-sol prévoit la création d'un local vélos/poussettes ; que les caves privées, le local compteurs, local poubelles et local d'entretien sont prévus au sous-sol ;
- l'accès aux compteurs (eau/gaz/électricité) est rendu aisé et est desservi depuis les parties communes ;
- Des menuiseries en bois et une porte cochère en bois de qualité avec imposte (encadrement bois) et fenêtre fixe sont prévues, la porte d'entrée a été adaptée en cohérence avec la porte du voisin de droite ;
- le plancher coupant la porte cochère en 2 a été supprimé ;
- les toitures plates sont indiquées comme inaccessibles ;

- les documents administratifs (note explicative, annexe I, statistique) en cohérence avec les nouveaux plans ont été fournis ;
- 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@vivagua.be](mailto:info@vivagua.be);
- se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- se conformer au plan 50372-III 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 **XXX** 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 24/11/2020

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 10/12/2020

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.