



Références NOVA : 01/PU/1722152  
Nos références : PU 51240 – VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Boulevard Sylvain Dupuis, 121***

et tendant à ***étendre une maison unifamiliale***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***01/07/2020***;

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 qu'1 courrier avec remarques a été introduit; 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<sup>er</sup>**

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 et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien se situe Boulevard Sylvain Dupuis au n° 121, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 685 a 3 ;**
  - **Vu que la demande vise à étendre une maison unifamiliale ;**
  - **Vu que la demande a été introduite le 12/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 01/07/2020 ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/10/2020 au 17/10/2020, et que la réclamation introduite demande 2 limitations à l'augmentation volumétrique – à savoir, rester dans les limites du volume de droite au rez-de-chaussée, ne pas réaliser de balcon aux +01 et +03 compte tenu des vis-à-vis gênants ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
    - **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° 37824 (PU 31396) – construire une maison – permis octroyé le 31/07/1956 ;**
    - **n° 50155W (PU 49559) – mettre en conformité une maison unifamiliale – demande incomplète classée sans suite après le 28/03/2019 ;****la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une véranda en façade arrière, pour le remplacement d'éléments porteurs (poutrelle en place de poutre), pour la construction d'un abri de jardin, pour le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant ;**
  - **Vu la mise en demeure (I 2015/1167), dressée en date du 11/09/2015, il a été constaté que des travaux (remplacement d'une poutre porteuse par des poutrelles intégrées dans le mur porteur 121/119, rabotage des maçonneries) ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;**

- Considérant que la demande précédente ne concernait que la mise en conformité de la véranda ; que la présente demande envisage la construction d'une extension sur les 3 niveaux de la maison en reculant le front de bâtisse postérieur de 4,80m aux +00 et +01 et de 3,40m au +02 ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une maison de 2 unités de logement ayant une profondeur de bâti de 7,50m sur ses 3 niveaux ;
- Considérant qu'en situation existante de fait, la maison est utilisée en tant qu'unifamiliale de 2 chambres ; qu'une véranda avec une partie ouverte donnant accès au jardin a été construite –profondeur de 3,38m, et 0,48m plus bas que le niveau de la dalle du rez ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage, tout en maintenant le caractère unifamilial de la maison, de construire une extension et d'y aménager 3 chambres ; que l'aménagement projeté est le suivant :
  - +00 bâti existant : hall d'entrée, garage  
extension 5 marches plus bas : salle de jeux, accès jardin, terrasse
  - +01 bâti existant / extension : hall avec wc, cuisine, cellier, sàm/salon, balcon arrière
  - +02 bâti existant / extension : hall avec wc, 3 chambres dont 2 avec balcon arrière, dressing, sdb
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension dépasse les profondeurs des 2 constructions voisines immédiates ;
- Considérant que l'extension dépasse la construction de gauche de 0,85m au +00 et de 4,39m au +01 ; que celle de droite est dépassée aux +00 et +01 de 1,47m ; qu'au +02, l'extension s'aligne sur la profondeur de la construction de droite et dépasse celle de gauche de 2,92m ; que le balcon au +01 est en saillie de 1,50m par rapport au front de bâtisse proposé ;
- Considérant qu'il y a lieu de s'aligner sur la profondeur de la construction la plus profonde (10,88m du n° 119), d'inclure les éventuels balcons dans cette profondeur ; que la construction la moins profonde ne peut être dépassée de plus de 3,00m ;
- 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 l'extension dépasse de 2 niveaux le profil voisin droit et de 3 niveaux celui de gauche ; qu'il y a lieu de limiter cette rehausse, y compris les balcons, à la profondeur de la construction du n° 119 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cour et jardin*, en ce que l'aménagement de la terrasse n'est pas opportun ;
- Considérant que la terrasse est rehaussée de 0,49m par rapport au niveau du jardin, sur une profondeur de 4,55m ; que la superficie de la dalle coulée est de +/- 30 m<sup>2</sup> ; que la hauteur de la limite mitoyenne droite est réduite à 1,10m sur l'entièreté de cette profondeur ; qu'il convient de limiter le niveau relevé de la terrasse à un perron, et de proposer une terrasse perméable au niveau du jardin ; que le type de clôture placé sur les limites mitoyennes doit être défini (hauteur, matériau, ...) et gagnerait à être adapté au droit de la terrasse ; qu'une clôture végétale est recommandée ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- agrandissement d'une maison unifamiliale qui ne motive pas une telle augmentation volumétrique – d'autant plus que le programme est tout aussi respecté avec une profondeur moindre ;
- profondeur de la terrasse (4,55m) et hauteur de la limite mitoyenne droite inadaptée ;
- balcons aux dimensions restreintes qui ne motivent pas une saillie supplémentaire;
- cloisonnement au +02 à améliorer – orthogonalité des cloisons, porte de hall pouvant être supprimée;
- Considérant que les extensions volumétriques sont conséquentes ; que les dérogations attestent d'une densité trop importante eu égard à la configuration du bâti existant ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement moins dense en respectant comme maximum les limites du gabarit voisin le plus profond ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que toutes les divisions de droit n'ont pas été respectées (portes d'entrée et de garage) ; que les baies ne sont pas impactées ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;
- Considérant que les matériaux utilisés pour l'extension sont la brique pour le parement, le PVC pour les menuiseries extérieures ; que les matériaux mis en œuvre pour la terrasse doivent être précisés ;
- 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 :

- Corriger les profils mitoyens par rapport à la situation de droit ;
- Réduire, à tous les niveaux l'extension volumétrique en ne dépassant pas le gabarit du n° 119 – en profondeur et en hauteur ;
- Supprimer les balcons ou les inclure dans la profondeur autorisée de bâti
- Aménager une terrasse perméable au niveau du jardin (sans rehausse du niveau) et préciser les matériaux utilisés ;
- Modifier les documents administratifs en conséquence.

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 qu'un dossier modificatif a été introduit le 15/02/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - La situation de droit des constructions voisines est correctement représentée ;
  - Le volume projeté sans aucun balcon est inscrit dans le gabarit du n° 119 ;
  - La terrasse de 4,00m de profondeur est nivelée avec le jardin et revêtue de pavés perméable ;
  - Les documents administratifs sont adaptés ;

- **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](mailto:info@vivaqua.be);**
  - **se conformer aux deux plans 51240-II de la situation projetée (référence architecte : plans 01 et 02 indice B du 12/02/2021), 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 **248,54 €** 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 30/03/2021

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.