



Nos réf. AB 8048  
Annexes : 2 plans

# Permis d'urbanisme

**LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,**

**Vu la demande**

**relative à un bien sis**

**Rue des Combattants 105 - cadastré section B n° 91 D6**

**et tendant à l'**

**Extension et transformation d'un immeuble à appartements**

**Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 09/09/2019;**

**Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme telle que modifiée à ce jour et coordonnée par le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire A.G. 09.04.2004 ;**

**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 25/09/2019 au 09/10/2019 et qu'une réclamation a été introduite ; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 24/10/2019;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

## **ARRETE**

**Article 1.** Le permis est délivré à M.& Mme HABYALIMANA - SIBOMANA pour les motifs suivants :  
Vu l'avis de la commission de concertation du 24 octobre 2019 qui s'énonçait comme suit :  
*« Vu que la demande est située en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol ;  
Vu que la demande, soumise à l'enquête publique du 25 septembre au 9 octobre 2019, en raison de la dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur des constructions, a soulevé une lettre de remarques ;  
Vu les permis d'urbanisme délivrés le 2 juin 1926 pour la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, le 8 juin 1926 pour la construction d'une maison et le 4 septembre 1957 pour la transformation de l'immeuble ;  
Attendu qu'il s'agissait d'un immeuble de 2 appartements, se déclinant sur 3 niveaux, à savoir, un rez-de-chaussée jardin, un rez-de-chaussée, un 1er étage ainsi que des combles avec mezzanine ;  
Attendu que les 2 appartements dudit immeuble se répartissaient en 1 appartement simplex 1 chambre au rez-de-chaussée et 1 appartement duplex 3 chambres aux 1er étage et combles ;  
Considérant que le projet porte sur l'extension arrière de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée jardin ainsi que sur le réaménagement des 2 unités de logement, avec un appartement duplex 2 chambres aux rez-de-chaussée jardin et rez-de-chaussée ainsi qu'un appartement duplex 3 chambres aux 1er étage et combles ;  
Considérant la construction d'une lucarne en façade arrière ;  
Vu qu'au regard des profondeurs et profils des habitations attenantes, ce projet déroge à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif à la profondeur des constructions ;*

*Considérant que la plainte du voisin (n°157) porte sur la perte d'ensoleillement que lui causerait la réalisation d'une extension du bâtiment au rez-de-chaussée ;*

*Considérant toutefois que l'immeuble du voisin ne dispose pas de locaux de séjour au niveau du rez de jardin et que la perte d'ensoleillement éventuelle ne concernerait que des locaux de service (atelier et buanderie) ;*

*Considérant qu'un mur de jardin mitoyen existe entre la propriété du demandeur et celle du plaignant sur une profondeur de ± 1m et qu'au-delà, il existe des palissades en bois tissé d'une hauteur de 1,80m et un gros massif de plantations sur la propriété du n° 101 ;*

*Considérant que cette extension bénéficie aux qualités résidentielles du nouveau logement en duplex sur le rez de jardin et rez-de-chaussée ;*

*Considérant que la dérogation au niveau de la profondeur de bâtisse est acceptable au regard des profondeurs existantes des constructions voisines et les séparatifs de Jardin existants ;*

*Considérant toutefois qu'il est possible de limiter la hauteur de l'annexe projetée de manière à limiter les rehausses des clôtures mitoyennes au minimum*

*Considérant par ailleurs que les châssis ont été remplacés et leurs subdivisions changées (châssis actuels en Pvc blanc) ;*

*Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente émis en date du 14 février 2019 ;*

*Avis favorable unanime à condition de :*

- *l'extension arrière au niveau du rez-de-chaussée jardin est autorisée pour autant que sa hauteur soit limitée à hauteur de la porte d'accès au jardin à 2,05m et à 2,50m contre la façade arrière existante ;*
- *respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente émis en date du 14 février 2019 et fournir, le cas échéant, un nouvel avis sur les plans adaptés*
- *satisfaire aux exigences PEB ;*

*La dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptée » ;*

*Vu que l'avis de la commission de concertation, unanime et émis en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme, remplace l'intervention du fonctionnaire délégué, conformément à l'article 126 Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire tel que modifié le 30 novembre 2017 ;*

*Vu les plans adaptés, introduits en date du 24 février 2020 ;*

*Le projet porte sur l'extension arrière de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée jardin ainsi que sur le réaménagement des 2 unités de logement, avec construction d'une lucarne en façade arrière ;*

*L'avis favorable unanime conditionné de la commission de concertation du 24 octobre 2019, repris in extenso ci-dessus ;*

*Les plans adaptés, introduits le 24 février 2020 ;*

*Le projet vise à améliorer les qualités résidentielles des 2 unités de logement sans porter préjudice à celles des habitations voisines.*

**Article 2. Le titulaire du permis devra :**

- 1° Respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Alde Médicale Urgente du 14/02/2019 (référence T.1988.2836), ci-annexé ;
- 2° Satisfaire aux exigences PEB (voir annexe) ;
- 3° Payer l'impôt sur la transformation de €923,66 (détail ci-dessous) ;
- 4° Tous les frais liés au déplacement éventuel de l'éclairage public, des câbles de télédistribution, arbres et autres sont à charge du demandeur ;
- 5° Se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de trottoir, travaux de voirie et raccordements divers (eau, gaz, électricité, ...) ;
- 6° Respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

**Article 3.** 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.

**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.

**Le 03/03/2020**

**Par le Collège :**

**Le Secrétaire communal,  
Philippe ROSSIGNOL**

**Le Bourgmestre,  
Joël RIGUELLE**

**Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**Le Secrétaire communal,**

**Philippe ROSSIGNOL**

**Par le Collège :**

**Le Bourgmestre,**

**Joël RIGUELLE**

**Annexe 1 au permis d'urbanisme**  
**Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis**

**Dispositions légales et réglementaires**  
**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. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire 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-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

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 de l'acte ou 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**

### **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.

### **Article 169**

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé, par lettre recommandée à la poste, au Collège d'urbanisme.

