



Références NOVA : 01/PU/1717060  
Nos références : PU 51153 – VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Rue Erasme, 62-66**

et tendant à **rénover et mettre en conformité un immeuble de logements**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **03/01/2020**;

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 15/02/2020 au 29/02/2020** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **05/03/2020**;

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 suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien se situe rue Erasme aux n° 62-66, immeuble d'angle R+03+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Section A – n° 856 y 8 ;**
  - **Vu que la demande vise à rénover et mettre en conformité un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/02/2020 au 29/02/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
  - **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 ;**
  - **Vu l'archive communale à cette adresse :**
    - **n° 26268 (PU 19905) – construire 2 maisons – permis octroyé le 10/04/1934 la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination du rez-de-chaussée (commerces en logements) et des combles (mansardes en logements), pour la construction d'annexes aux -01 et +00, pour la fermeture des terrasses arrières, pour l'augmentation du nombre d'entités de logement, pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures ;**
  - **Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 6 ;**
  - **Considérant que la demande en situation de droit se compose de 2 magasins avec logement accessoire, de 6 logements répartis sur 3 niveaux à raison de 2 unités par niveau et de mansardes privatives au niveau des combles (8 pièces accessoires aux différentes unités) ;**
  - **Considérant qu'en situation existante de fait, 16 unités de logement ont été aménagées dont 12 studios, 1 appartement de 1 chambre, 3 appartements de 2 chambres ; que les commerces sont supprimés ; que des logements du rez-de-chaussée, deux ont un accès direct à rue ;**
  - **Considérant que la demande en situation projetée envisage de réduire le nombre d'unités de logement à 9, de créer un commerce de type HoReCa sur l'angle, de mettre en conformité les extensions en zone de cour (aux -01 et +00) et la**

fermeture des terrasses aux étages, de changer la destination des combles en logement ; que les entités de logement sont réparties en 1 appartement de 1 chambre, 7 appartements de 2 chambres et 1 studio ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves commerces (2) accessibles par escalier privatif  
caves privatives logement (9), local vélos/poussettes, locaux compteurs
  - +00 commerce HoReCa (restaurant) – salle de consommation (30 places assises), cuisine, vestiaire, sanitaires, escalier d'accès aux caves  
appartement de 2 chambres – chambres à rue, cuisine ouverte sur séjour (27m<sup>2</sup>), sdd, wc, cour
  - +01 2 appartements de 2 chambres avec sdd ou cuisine en place des terrasses
  - +02 idem +01
  - +03 idem +01
  - +04 sous combles aménagés en 1 appartement de 1 chambre (cuisine/séjour de 27m<sup>2</sup>) et 1 studio cloisonné
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée par la construction d'extensions en zone de cour ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée – aucune surface en pleine terre n'est proposée ;
  - Considérant que la parcelle, proche d'un angle, est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la façade postérieure n'a aucune échappée visuelle vu la hauteur des mitoyens ; que la cour initiale est un espace sans lumière directe, inexploitable en tant qu'espace extérieur ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que la cour basse au -01 est entièrement couverte ; qu'une construction au +00 est ajoutée en zone de cour sur la dalle du -01 ;
  - Considérant que la cour est totalement entourée par de hautes constructions ; que la couverture partielle de celle-ci n'est pas préjudiciable aux constructions voisines et est même souhaitable ;
  - Considérant que la cour basse couverte est aménagée en cave et en local vélos/poussettes ; que l'extension au +00 abrite les sanitaires du restaurant ; que, toutefois, le manque d'orthogonalité du mur côté cour ne se motive pas ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que tous les espaces de vie avec cuisine ouverte (4) n'atteignent pas les 28m<sup>2</sup> ; que toutes les premières chambres (7) n'ont pas le minimum requis de 14m<sup>2</sup> ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que certaines pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que les dimensions des baies en façade ne peuvent être adaptées ;
  - Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
    - Densification du nombre de logements à l'aménagement peu qualitatif ;
    - Emplacement des chambres à rue qui gagnerait à être permuté avec la pièce de vie (séjour/cuisine) en façade arrière ;
    - Confort limité des unités de 2 chambres ;
    - Dimensions restreintes des sanitaires et absence des techniques ;

- Studio cloisonné inopportun ;
- Accès peu aisé aux local vélos en sous-sol alors qu'il pourrait être aménagé au +00, avec un accès via la cour – les sanitaires du commerce pouvant être déplacés au sous-sol ;
- Citerne supprimée de l'aménagement du sous-sol ;
- Aménagement imperméable des espaces extérieurs sans aucune amélioration ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 6 à 9 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 9 entités confortables de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus pertinent ;
- Considérant qu'il convient de prévoir un système de récupération des eaux pluviales avec au moins un raccordement sanitaire, d'aménager une zone en pleine terre qualitative au niveau de la cour du logement ;
- Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes doivent être respectées :
  - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
  - une offre diversifiée de type de logements doit être proposée afin de pouvoir accueillir des familles nombreuses ;
  - les petits logements inférieurs à 60m<sup>2</sup> ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- Considérant que les logements de 2 chambres ont de 67m<sup>2</sup> à maximum 75m<sup>2</sup> ; qu'il convient de limiter le nombre d'unités de logement à 7 en proposant des logements de 1 chambre de belles dimensions (pour la partie droite), et en envisageant des duplex qui offrent la possibilité de plusieurs chambres ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a toutefois lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; qu'une partie du local vélos doit être aménagée au rez-de-chaussée afin qu'il soit aisément accessible (par la cour) ;
- Considérant que la demande est lacunaire concernant les informations relatives aux techniques – emplacement des chaudières et évacuation des gaz brûlés, extractions sanitaires, hotte du commerce HoReCa, ...
- Considérant que l'architecture du bâtiment est de qualité ; qu'il convient de préserver les éléments caractéristiques (porte d'entrée et vitrail de la cage d'escalier) ;
- Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC gris anthracite ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; qu'il y a lieu de faire correspondre la représentation des châssis à rue avec celle du plan du rez-de-chaussée, d'adapter la devanture de l'ancien commerce à une fonction de logement (supprimer la quincaillerie de la porte, prévoir 3 vantaux avec imposte supérieure) ;
- Considérant qu'au prochain remplacement des menuiseries extérieures, celles-ci devront être en bois, en respectant les divisions et l'aspect renseignés dans la situation projetée ;

- 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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport T.2019.0594/1/CAP/vh du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale en date du 15/07/2019 ;
- 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 :

- Limiter le nombre de logements à 7 unités en améliorant leur habitabilité ;
- Aménager le local vélos au +00 accessible via la cour, en lieu et place des sanitaires du restaurant (à aménager au sous-sol tout en gardant un wc PMR au rez-de-chaussée), et rectifier l'orthogonalité du mur extérieur ;
- Préciser l'emplacement des chaudières et les sorties en toiture ;
- Prévoir l'équipement HVAC du commerce HoReCa ;
- Unifier les divisions des châssis au rez-de-chaussée (3 vantaux avec imposte supérieure vitrée) et proposer du bois ;
- Adapter la devanture commerciale en adéquation avec la nouvelle fonction de logement (porte et châssis de vitrine) ;
- Prévoir un système de récupération d'eau raccordé ;
- Aménager une zone en pleine terre qualitative pour la cour du logement ;
- Corriger les documents administratifs en conséquence.

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 – article 4 et Titre II – articles 3 et 10 sont acceptées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins 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 07/07/2020, et corrigé le 07/09/2020 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - Les 7 unités de logement sont plus spacieuses et réparties en 3 logements de 1 chambre, 2 logements de 2 chambres et 2 duplex de 4 chambres ;
  - Un local vélos de 7 emplacements a un accès direct au rez-de-chaussée, un autre de 9 emplacements est prévu au -01 ;
  - Le commerce dispose de 2 sanitaires – un PMR au rez-de-chaussée, un autre aménagé au -01 ;
  - Les équipements techniques (HVAC et sanitaires, chaudières, sorties à l'air libre), tant pour le commerce que pour les logements, sont représentés ;
  - En situation projetée, les menuiseries extérieures ont été adaptées de manière à rencontrer davantage les caractéristiques initiales – châssis bois, 3 divisions dont un vantail en partie centrale, imposte supérieure vitrée, vitre avec grille au niveau de la porte d'entrée des logements, maintien des profils métalliques et vitrage martelé du bandeau vertical de la cage d'escaliers ;
  - 2 citernes de récupération d'eau de pluie, assemblées en série, sont installées hors-sol dans une des caves du commerce ;
  - Le logement du rez-de-chaussée dispose d'un jardin ;
  - Les documents administratifs sont rectifiés ;

- **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 à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
  - **remplacer les menuiseries extérieures (châssis et porte) du rez-de-chaussée, qui sont en façade à rue, endéans les 10 ans à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, et ce en respectant les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs, qui sont représentés dans la situation projetée ; les autres menuiseries extérieures placées aux étages endéans les 15 ans ;**
  - **se conformer aux 2 plans 51143-III de la situation projetée (référence architecte : plans 05/06 et 06/06, indice B du 31/08/2020), 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 **288,85 €** 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 01/12/2020

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 23/12/2020

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.