



Références NOVA : PU/635341  
Nos références : 50048-PEB – VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue des Mégissiers, 8***

et tendant à ***mettre en conformité une maison d'habitation avec rez-de-chaussée commercial et changer l'affectation de l'arrière-bâtiment ;***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***17/10/2019***;

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 29/12/2019 au 12/01/2020*** et qu'une réclamation avec demande à être entendu été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***16/01/2020***;

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 en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien se situe Rue des Mégissiers au n° 8 et est composé d'une maison à rue R+02+TV et d'un arrière-bâtiment R+TV, implantés sur une parcelle cadastrée Section B – n° 140 d 16 ;**
  - **Vu que la demande vise à mettre en conformité une maison d'habitation avec rez-de-chaussée commercial et changer l'affectation de l'entrepôt de l'arrière-bâtiment ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/12/2019 au 12/01/2020, et qu'une demande à être entendu a été introduite concernant la possibilité d'une isolation acoustique du mitoyen commun ;**
  - **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 2. 5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
    - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
  - **Vu l'archive communale à cette adresse :**
    - **n° 30157 (PU 23316) – transformation – permis octroyé le 26/07/1938 ; la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour des travaux structurels entamés dans l'arrière-bâtiment (plancher d'étage), pour des réaménagements intérieurs du bâtiment avant ;**
  - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière ;**
  - **Vu la mise en demeure (I 2017/1908), dressé en date du 13/02/2017, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis préalable n'ait été introduite ; l'infraction relevée dans l'arrière-bâtiment concerne**

le percement du mur porteur mitoyen et le placement de poutrelles sans intervention d'un architecte ;

- **Considérant que la demande en situation de droit se compose comme suit :**
  - -01 bât. avt caves (3), caves à charbon (2)
  - +00 bât. avt magasin, cuisine avec wc (extension latérale dans la cour), cour à l'air libre (côté gauche)
  - arr.-bât. entrepôt
  - +01 bât. avt 3 pièces
  - arr.-bât. grenier
- **Considérant que la demande en situation projetée envisage de maintenir la maison en unifamiliale tout en augmentant le nombre de chambres à 6, notamment, en aménageant l'arrière-bâtiment ; que le rez-de-chaussée commercial à rue est totalement distinct du logement ; que les modifications suivantes sont projetées :**
  - +00 bât. avt magasin avec kitchenette et wc, nouvelle vitrine  
démolition de l'extension en zone de cour, création d'un passage vitré entre les 2 bâtiments, aménagement dans une partie de la cour d'un jardinet en pleine terre
  - arr.-bât. aménagement d'un espace commun et d'un débarras, déplacement de l'escalier en fond de parcelle, ouverture de la façade sur le petit espace extérieur
  - +01 bât. avt redistribution des pièces – cuisine/séjour à rue, sdb/wc sur le palier d'étage, chambre parentale avec sdd/wc surplombant la cage d'escaliers
  - arr.-bât. aménagement de 2 chambres dont 1 avec dressing, sdb commune, wc, placement de 3 velux, agrandissement des baies de façade
  - +02 bât. avt 2 chambres, bureau, sdb/buanderie
  - Combles bât. avt chambre d'ami, dressing, sdd, wc, 2 pièces de grenier
- **Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la répartition du bâti et l'aménagement de la cour sont modifiés ;**
- **Considérant que les 14,40m<sup>2</sup> du volume initial de l'extension sont réduits à 12,80m<sup>2</sup> ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est améliorée par la création d'une petite zone en pleine terre ; que la nouvelle configuration ne nécessite pas de rehausse de mitoyens ;**
- **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 ¾ de la parcelle ;**
- **Considérant que le bâti de la parcelle n'est pas densifié ; que l'extension existante en zone de cour est démolie ; que la nouvelle configuration prévoit un passage vitré liaisonnant les 2 bâtiments ainsi qu'un petit espace sanitaire/kitchenette en façade arrière du bâti principal ; ces aménagements rendent les 2 fonctions autonomes ;**
- **Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :**
  - dédoublement injustifié des sanitaires au +01
  - emplacement inopportun du sanitaire surplombant la cage d'escaliers et impact négatif sur les baies en façade arrière (baie de la cage d'escaliers partiellement murée)
  - positionnement inadapté de certaines portes intérieures

- salle d'étude sous combles non motivée
- création de fenêtre de toit supplémentaire injustifiée pour un grenier
- non respect du code civil au niveau de la hauteur des jours
- Considérant qu'il convient d'améliorer l'aménagement du bâti principal ;
- Considérant que le logement tel que projeté ne déroge pas aux normes d'habitabilité ; que l'aménagement de l'arrière-bâtiment permet d'augmenter la superficie du logement ; que l'extension du logement initial en arrière-bâtiment est indissociable du bâti principal ; qu'un passage vitré connecte les espaces de cette entité unique de logement ;
- Considérant qu'il convient d'aménager la cuisine avec la sàm au +01 du bâtiment à rue, et le séjour au +00 de l'arrière-bâtiment (en place de l'espace commun) ;
- Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées au rez-de-chaussée ;
- Considérant qu'il convient d'unifier les menuiseries de la vitrine commerciale avec la porte d'entrée du logement existant qu'il conviendra lors d'un prochain remplacement de la vitrine d'harmoniser les divisions en respectant la typologie de la façade – hauteur commune d'imposte, vitrine avec porte simple battant, impostes inférieures panneautées, impostes supérieures vitrées ;
- Considérant que les menuiseries des étages et le garde-corps de balcon sont maintenus ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; qu'il y a lieu de renseigner l'aspect des revêtements de façade (matériau, couleur) ;
- Considérant que la proposition PEB devra encore être adaptée en fonction de la version finale du projet ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport T.2017.0548/1/APB/md du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale en date du 21/08/2017 ; que ce rapport (fait sur une version antérieure du projet) précise que le logement ne peut être mis en location à un tiers ;
- 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 :

- Améliorer l'aménagement du bâti principal dont les sanitaires au +01 ;
- Adapter le conflit des fenêtres au niveau du +01 de la façade arrière ;
- Renseigner les informations manquantes en façade (matériaux) ;
- Introduire la proposition de PEB adaptée

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 –est acceptée.

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).

A défaut, l'autorité statue en l'état. »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 22/07/2020 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

- Le cloisonnement du sanitaire de la chambre du +01 est adapté de manière à ne plus impacter la baie de fenêtre de la cage d'escalier ;
  - L'emprise du sanitaire au palier d'étage du +01 est limitée à un wc (sans sdb) de façon à pouvoir agrandir la cuisine ;
  - La légende des matériaux en façade est complétée ;
  - La proposition PEB introduite est conforme ;
- 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@vivagua.be](mailto:info@vivagua.be);
- se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- se conformer au plan 50048-III (référence architecte : plan 3 du 12/08/2019) & aux deux plans 50048-IV (référence architecte : plans 2 et 4 du 02/07/2020), 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 **61,98 €** 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 08/12/2020

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.