



Références NOVA : PU/694351
Nos références : 50707-IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Place De Linde, 20-21**

et tendant à **aménager un immeuble en 2 logements et 1 commerce au RDC**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **16/10/2019**;

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 02/12/2019 au 16/12/2019** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **19/12/2019**;

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^{er}

pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
 - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 ;**
 - **Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **Vu que le bien sis place de Linde n°20, maison mitoyenne de coin R+02+TV implantée sur une parcelle de 91m² cadastrée Division 1, Section A – Parcelle n°680A2 est répertorié en tant que maison à vocation commerciale sans entrée particulière ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°17669/15584-PU : Construire 2 maisons de commerce (octroyé 01/09/1924) ;**
 - **N°45269/38193-PU : Verbouwen van de voorgevel (octroyé le 04/09/1979) ;****La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'une enseigne non conforme au titre 6 du RRU a été installée, des volets avec caissons en PVC blanc ont été installés et les châssis de fenêtre et porte d'entrée ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc ;**
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme un maison de commerce comprenant un commerce au rez-de-chaussée avec entrée indépendante et 1 logement aux étages ;**
 - **Vu que la demande vise à aménager des logements dans un bâtiment ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/12/2019 au 16/12/2019, 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 particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l’espace public en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique et d’embellissement ;
 - application de l’article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l’inventaire à titre transitoire ;
 - dérogation à l’article 13 du Titre I du RRU – maintien d’une surface perméable ;
- Vu que l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente référencé T.2018.0845/1/CAP/dl daté du 17/01/2019 ;
- Considérant que le projet prévoit la division d’un immeuble de commerce comprenant un logement réparti sur 2 niveaux + combles ; que les combles sont aménagés en appartement 1 chambre et que le logement unifamilial est divisé en 2 unités distinctes ; que la répartition des logements proposés se présente comme suit :
 - 00 Commerce
 - 01 Appartement 1 chambre ;
 - 02 Appartement 1 chambre ;
 - 03 Appartement 1 chambre ;
- Considérant que le bien présente une superficie habitable de +/- 75m² par niveau (soit 150m² pour le 1er et le 2^{ème} étage et une superficie au sol de 75m² dans les combles) ; que, selon les recommandations communales en vigueur, la division d’un logement unifamilial en 2 unités pourrait être envisageable moyennant le respect de certaines conditions (à savoir, prévoir au moins un grand logement (3 chambres minimum), veiller à une mixité de type de logement, offrir à chaque logement un espace extérieur et limiter les petits logements à une seule unité) ;
- Considérant que la liste des habitants fait état d’une période de 4 ans durant laquelle 2 chefs de ménage ont demeuré simultanément dans l’immeuble avant 1992 (de 1974 à 1978) ; que néanmoins, l’historique des compteurs de Sibelga ne permet pas de confirmer la présence de 2 unités de logement avant cette année ;
- Considérant que les logements tels que proposés ne possèdent pas d’espace extérieur privatif, qu’aucun logement de grande taille n’est prévu, que la mixité de types de logement n’est pas assurée ;
- Considérant que l’aménagement des combles en une unité de logement indépendante nécessite la privatisation du hall de distribution des différentes pièces du logement ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères, en ce qu’aucun local commun pour déchets ménagers n’est prévu ; qu’en l’absence d’un espace extérieur par unité de logement, il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu’en voirie ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes, en ce qu’il n’est pas prévu au projet ;
- Considérant qu’il convient d’attribuer les espaces de rangement en cave et de localiser les compteurs électriques et l’emplacement de la ou des chaudière(s) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d’une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$; que la parcelle est construite sur toute sa profondeur par la couverture de la cour arrière ;

- Que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit la rehausse des murs mitoyens sur un niveau ;
- Que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable, en ce que la couverture de la cour en terre-plein ne permet pas, par défaut, le maintien d'une superficie perméable correspondant à 50% de la zone de cours et jardins ;
- Que néanmoins, cet espace est ajouté à l'activité commerciale du rez-de-chaussée, que sa forme et sa dimension en font un espace étriqué qui ne permet pas d'y entretenir une zone de pleine terre plantée de qualité ;
- Qu'une citerne d'eau de pluie d'origine doit néanmoins être maintenue en activité et permettre la rétention et la réutilisation de l'eau de pluie ; qu'il convient de fournir une note explicative complémentaire concernant l'utilisation de l'eau de pluie récupérée dans l'installation de distribution d'eau des logements ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; qu'il convient de prévoir un espace permettant d'accueillir au-moins 1 vélo par unité de logement à proximité de l'entrée principale ;
- Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire par défaut du patrimoine bâti, qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- 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 ; que les modifications apportées en façade avant ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir son embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;
- Que la présente demande ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour le placement de menuiseries extérieures présentant une différence d'aspect (divisions, matériau, couleur) par rapport à la situation conforme ; que de plus, la zone impose d'observer le maintien de menuiseries de qualité en bois mouluré ; que de ce fait, le demandeur est tenu de remplacer les menuiseries extérieures, endéans les 5 ans à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, respectera les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade en situation projetée conforme au style architectural de la bâtisse ;
- Considérant que la façade présente des volets occultants en PVC avec caissons en applique sur la façade ; que l'usage de ceux-ci n'est pas conforme à l'article 9 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la façade du rez-de-chaussée ne peut-être occulté sur plus de 80% de sa surface ; que la zone ne permet pas d'accepter l'usage de caissons de volet en applique sur la façade ;
- Que la zone impose de l'usage de menuiseries en bois mouluré de qualité dont la teinte doit s'accorder avec le style architectural du bien et le cadre environnant ;
- Considérant que la corniche a été peinte en noir ; qu'il convient d'harmoniser la couleur avec les bâtiments environnants, à savoir blanc ;
- Considérant que l'enseigne actuelle n'est pas conforme au titre VI du RRU, il convient de déterminer sur plan la zone attribuée à celle-ci respectant les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en zone restreinte ;

- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- 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 :

- Prévoir 2 unités de logement au lieu de 3 et créer un duplex afin d'y aménager un logement de plus grande taille (si 3 chambres, prévoir 2 salles d'eau et 2 WC) ;
- Si l'appartement sous comble est maintenu, prévoir la privatisation de la cage d'escalier ou du hall de distribution de l'étage ;
- Prévoir un espace de rangement vélos/poussettes au rez-de-chaussée (diviser la cour couverte en un local commun pour les logements et le solde pour le commerce) ;
- Végétaliser la toiture plate de la cour, confirmer l'usage de la citerne d'eau de pluie pour les logements (note explicative complémentaire à ce sujet + indication sur plan) ;
- Détailler l'élévation de la façade avant ; prévoir des menuiseries en bois moulurées de qualité conformes aux menuiseries d'origine et prévoir la suppression des volets en PVC au rez-de-chaussée ; (Les volets peuvent éventuellement être remplacés par des volets métalliques ajourés (laissant apparaître la vitrine avec caisson intérieur) ;
- Prévoir un emplacement pour l'enseigne conforme au titre VI du RRU ;
- Repeindre la corniche en blanc ;
- Fournir l'avis SIAMU adapté ;
- Fournir le cadre VI de l'annexe 1 adapté.

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). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50^{ème} doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I). »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 22/07/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :
 - 2 unités de logement au lieu de 3 ont été prévues et un duplex a été créé afin d'y aménager un logement de plus grande taille ;
 - Un espace de rangement vélos/poussettes au rez-de-chaussée a été prévu (la cour couverte a été divisée en deux et devient un local commun pour les logements, le solde étant mis à la disposition pour le commerce) ;
 - La toiture plate du volume recouvrant la cour a été végétalisée, l'usage de la citerne d'eau de pluie pour les logements a été confirmée ;
 - L'élévation de la façade avant a été fournie ; des menuiseries en bois moulurées de qualité conformes aux menuiseries d'origine ont été prévues et les volets en PVC au rez-de-chaussée ont été supprimés ;
 - Un emplacement pour l'enseigne conforme au titre VI du RRU a été prévu ;
 - La teinte de la corniche est le blanc ;
 - L'avis SIAMU adapté a été fourni et est favorable ;
 - Le cadre VI de l'annexe 1 adapté a été fourni ;
- 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@vivaqua.be;**
- **se conforme à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **se conformer aux plans 50707-III de la situation projetée, 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 **29,59 €** 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)

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.