



Références NOVA : 01/PU/1704630
Nos références : PU 51000 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Allée de la Villa Romaine, 33**

et tendant à **construire un immeuble de 2 logements**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **12/11/2019**;

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 que **2** réclamations ont été introduites; 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 :

Vu l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Anderlecht auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

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 situé en zone d'extension de site archéologique n°889 – Sint-Annaveld (Néolithique, Age de fer, Epoque romaine-mérovingienne) ;

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 rue Allée de la Villa Romaine n°33, terrain à bâtir sur une parcelle de 92 m² cadastrée Division 1, Section A – Parcelle n°595D13 ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

-n°49502-RPU : 14/05/2019 PU refusé

Considérant que la situation existante correspond à la situation de droit ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de logements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/12/2019 au 12/01/2019, et que 2 réclamations ont été introduites pour les motifs suivants :

Pour la propriétaire de la maison voisine de droite au n°31 :

-Respect de l'ensoleillement sur sa propriété ;

-La surélévation de sa cheminée conformément à la réglementation ;

-La pose d'une protection acoustique ;

-Le problème de la sortie de secours pour l'entrepôt sis chaussée de Mons ;

-Le mur entre les deux jardins ;

-Le mur mitoyen ;

Pour le ou la propriétaire de la maison de gauche au n°35 :

-Disproportion entre hauteur et largeur de la maison et dépassement de plus de 5m du toit de sa maison ;

-Respect des règles d'alignement et des règlements d'urbanisme ;

-Rehausse de la cheminée ;

-Les frais inhérents à la reprise de mitoyenneté et résultant de la construction de ce nouvel immeuble ;

-Accès pour les services de secours par la parcelle et chemin d'évacuation en cas d'incendie ;

Considérant 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;

-dérogation à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme – nombre de place de parking hors voirie par logement neuf ;

Vu l'avis favorable sous réserve et non unanime de la commission de concertation du 16/01/2020 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé C.2016.0145/2/APM/ac daté du 29/03/2019 ;

* * *

Considérant que le projet présenté a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme pour les raisons suivantes :

-construction d'un sous-sol en zone de cours et jardins ;

-Dépassement de la maison voisine la moins élevée de plus de 3m ;

-exploitation excessive des possibilités urbanistiques en terme de gabarit et une proposition de logements non conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de logements comprenant deux

logements en mitoyenneté des deux côtés ; que le terrain n'a jamais été bâti et est actuellement refermé

à l'alignement par une clôture en maçonnerie et une double porte métallique sur une hauteur d'un niveau ;

Considérant que le projet prévoit la répartition des fonctions comme suit :

- 01 caves privées, locaux techniques, local de rangement, buanderie commune ;
- 00 local vélos/rangement, local poubelles, 1 garage ;
- 00/01 1 appartement en duplex comprenant entrée, vestiaire, WC et chambre 2 au rez-de-chaussée et à l'étage séjour/cuisine, salle de bain et chambre 1 ;
- 02/TV 1 appartement duplex comprenant entrée, vestiaire, WC, séjour/cuisine et chambre 1 et à l'étage chambre 2 et salle de bain ;

Considérant que la prescription particulière 3.5.1 du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que, le projet prévoit :

en façade avant.

-la création d'un oriel sur deux niveaux d'une profondeur de 60cm comprenant des baies vitrées toute hauteur et garde-corps vitrés ; que ce type d'aménagement est inadéquat par rapport au bâti environnant ; que les deux oriels présents à proximité ont des coins arrondis ; que l'un permet de rattraper un retrait dans le front de bâtisse et l'autre n'est présent que sur un niveau ; qu'hormis le fait d'augmenter la superficie habitable, cet aménagement ne participe pas à l'habitabilité des espaces de vie intérieurs ;

-que les façades voisines présentent toutes des baies vitrées avec allèges (parfois basses) ; que l'usage de baies vitrées toute hauteur avec garde-corps vitré accentue la verticalité de la façade alors que les maisons voisines datant des années 50-60 se caractérisent par un traitement horizontal des fenêtres soit par des bandeaux de fenêtres soit par la répétition de fenêtres de même gabarit alignées dans le même plan ce qui permet de rattraper l'étroitesse des façades (5,5m) ;

-que le projet propose un parement en brique de ton gris clair, un enduit de ton gris foncé, des menuiseries en aluminium de ton gris clair, un soubassement en pierre bleue et des garde-corps en verre ; que cette proposition dénote d'un manque de volonté d'intégration dans le bâti environnant ;

-que la lucarne telle que proposée, s'aligne sur la faîte du toit, ce qui correspond à une rehausse de façade ;

Considérant qu'il convient de supprimer l'oriel et de prévoir des fenêtres avec allège à l'image des maisons voisines ;

en façade arrière.

- une lucarne avec occupation partielle de la toiture terrasse au 3^{ème} étage (étage toiture) ; que ce type d'aménagement n'existe pas dans tout l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que, le profil de la toiture voisine la plus haute est dépassé par la construction d'une lucarne au pied du versant arrière alors que la lucarne voisine (n°31) est en retrait par rapport au plan de la façade ; que le projet prévoit la création d'une terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage dépassant ainsi le profil voisin le plus élevé ;

Considérant que la rehausse de la cheminée de la maison voisine de gauche n'est pas prévue ; qu'il convient de prévoir sa rehausse en respectant les règles de bonne pratique et la Code Civil en matière de troubles de voisinage ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe dépassant de 3,00m la profondeur de la maison voisine de droite la moins profonde ; que le profil arrière voisin de gauche n'est pas dépassé ; que l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est respecté ;

Considérant que le projet déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que :

-article 3 §1.3° – superficies minimales, les deux séjours/cuisines ne présentent pas la superficie minimale requise de 28m² ;

-article 3 §1.3°– superficies minimales, les chambres principales ne présentent pas la superficie minimale requise de 14m² ;
-article 10 – Superficie nette éclairante, la chambre principale du logement 1 ne présente pas une superficie nette éclairante correspondant à 1/5^{ème} de la superficie de la pièce ;
-article 16 – Local de stockage des ordures ménagères, le tri sélectif doit pouvoir s'organiser et la manutention des conteneurs doit être aisée (prévoir l'encombrement sur plan) ;
-article 17 2° - local commun de stockage des véhicules 2 roues/poussettes, la superficie ne permet pas le stockage de 2 vélos et 2 poussettes simultanément (prévoir l'encombrement sur les plans) ;
Considérant que le projet déroge à l'article 19 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que :
-le projet prévoit la privatisation du jardin pour le logement 1 (duplex RDC et 1^{er} étage) alors que cet accès doit se faire par un couloir commun et qu'aucun accès direct au jardin depuis l'appartement n'est prévu (voir note explicative) ;
-le duplex du rez-de-chaussée/1^{er} étage ne bénéficie que d'une toilette au rez-de-chaussée et d'une salle de bain à l'étage ;
-la multiplication des cages d'escalier diminue la superficie disponible pour les logements ;
Considérant que le projet ne prévoit aucune mixité de type de logement, que tout projet de logement neuf doit respecter strictement le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; que le maintien de 2 logements impose de modifier l'aménagement prévu afin de le rendre strictement conforme ;
Considérant qu'en séance, le demandeur a signalé que le jardin était un jardin partagé ; que les dimensions de celui-ci ne permettent pas sa jouissance commune ;
Qu'également, le logement implanté au premier étage devra avoir la jouissance du jardin et le séjour devra être directement en contact avec lui par l'intermédiaire d'un escalier intérieur ;
Considérant que la demande déroge au RRU, Titre VIII, article 6, emplacement de parking, en ce que le projet ne prévoit pas au moins un emplacement de parcage en domaine privé ;
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 transport en communs ;
Considérant que le local de stockage des vélos tel que proposé ne permet pas d'accueillir au-moins 1 vélo par unité de logement (avec zone de manœuvre) ; qu'il convient d'agrandir le local vélos tout en le maintenant au rez-de-chaussée ;
Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 8 m³ est prévue dans le jardin ;
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 qu'en séance, le demandeur a confirmé que le SIAMU avait demandé de maintenir un chemin d'accès/évacuation sur la parcelle en cas d'incendie ; que, néanmoins, une étude est en cours concernant les mesures de prévention incendie à appliquer sur l'entrepôt qui permettraient peut-être de supprimer cette servitude ; qu'il convient de clarifier définitivement la situation sur base d'un avis du SIAMU sur ce point et d'adapter l'aménagement du rez-de-chaussée et du jardin en conséquence ;
Considérant qu'également, la porte vitrée donnant accès au jardin ou servant de sortie de secours n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vue ; que le retrait minimum de 60cm par rapport au limites mitoyennes n'est pas respecté ;
Considérant 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 à condition de :

-fournir un avis SIAMU en ce qui la servitude de passage en cas d'incendie dans l'entrepôt en intérieur d'îlot ; Si cet accès est obligatoire, prévoir une entrée cochère à l'air libre avec grille (porte d'entrée latérale à partir de l'entrée cochère après le garage) et séparer le chemin d'évacuation du jardin privatif au logement par une clôture en treillis et une haie ;
-rendre les logements conformes au titre II du RRU ;
-prévoir la rehausse conforme de la cheminée du voisin de gauche ;
-rabaisser les lucarnes à 30cm du faîte ;
-supprimer l'oriel en façade avant ;

- place le séjour du logement inférieur en façade arrière ;
- attribuer le jardin au logement inférieur avec accès direct depuis le séjour ;
- supprimer la terrasse au 3^{ème} étage ; une terrasse rentrante dans la toiture pourrait être acceptable.

Des plans modifiés 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 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.

Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 22/06/2020 amendé le 16/10/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation, à savoir que :

- les lucarnes ont été abaissées à 30cm du faîte ;
- l'oriel en façade avant a été supprimée ;
- la rehausse de la cheminée du voisin de gauche ;

Considérant que la construction d'une maison bifamiliale n'a pas été remise en question pour autant que :

- les 2 logements ont été rendus conformes au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- le séjour du logement inférieur est placé côté jardin ;
- le jardin est attribué au logement inférieur avec accès direct depuis le séjour ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 : 2 caves privatives, 1 local poubelles, 1 buanderie, 1 local technique/compteur ;
- 00+01 : 1 appartement duplex 2 chambres ;
- 02+TV : 1 appartement duplex 2 chambres ;

Considérant que l'avis du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référence

C.2016.0145/2/APM/ac est favorable, que celui-ci ne mentionne pas la nécessité de créer un chemin d'évacuation (servitude de passage) sur la parcelle ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, emplacement de parcage, en ce qu'aucune place de parcage en domaine public n'est prévue ; que néanmoins, le bien situé dans une impasse implantée entre la rue Wayez (tram 81 vers gare du midi + bus 46 vers la porte d'Anderlecht) et la chaussée de Mons (bus De Lijn 116,117,118,141,142,144,145,170,171,620 passant par la gare du Midi et permettant de sortir de Bruxelles vers Sint-Pieters-Leeuw) (Ikéa, Cora, Décathlon, hôpital Erasme, etc....) ; que le bien est également proche du Quai de Biestebroeck à 800m (itinéraire Path CK permettra de circuler le long du canal, Path B pour la rue Veeweyde et Path 9 pour l'avenue Raymond Vander Bruggen) ; que la rue Wayez, rue bordée de multiples commerce de tout type se trouve à 390m à pieds et la chaussée de Mons se trouve à 400m et complète la rue Wayez en terme de diversité de commerce ; que de plus, l'offre en stationnement est de 60% en bordure de voirie pour 40% de garage ; qu'en bout de cul de sac, le dégagement permet de garer les véhicules perpendiculairement au trottoir (un aménagement de voirie permettrait de régulariser ce stationnement sauvage) ;

Considérant de plus, l'absence de garage (espace de stationnement en domaine privé) présente avantages :

- Aménager un duplex avec séjour/cuisine en contact avec le jardin ;
- Activer le rez-de-chaussée par l'installation de la cuisine en façade avant et la création d'une entrée ouverte sur l'extérieur via un grillage ;
- Aménager un espace vélos d'une contenance de 6 vélos pour 2 logements 2 chambres soit 1 vélo par habitant avec accès immédiat à la voirie ;
- Libérer une place de stationnement en voirie ;

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 :

AVIS FAVORABLE.

La dérogation au Titre VIII du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne l'emplacement de parcage (article 6) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Références du dossier : 01/AFD/1704630.

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 mixte 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
 - **Vu que le bien est situé en zone d'extension de site archéologique n°889 – Sint-Annaveeld (Néolithique, Age de fer, Epoque romaine-mérovingienne) ;**
 - **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 rue Allée de la Villa Romaine n°33, terrain à bâtir sur une parcelle de 92 m² cadastrée Division 1, Section A – Parcelle n°595D13 ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **n°49502-RPU : 14/05/2019 PU refusé.**
 - **La situation existante correspond à la situation de droit ;**
 - **Vu que la demande vise à construire un immeuble de logements ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/12/2019 au 12/01/2019, et que 2 réclamations ont été introduites pour les motifs suivants :**
 - **Pour la propriétaire de la maison voisine de droite au n°31 :**
 - **Respect de l'ensoleillement sur sa propriété ;**
 - **La surélévation de sa cheminée conformément à la réglementation ;**
 - **La pose d'une protection acoustique ;**
 - **Le problème de la sortie de secours pour l'entrepôt sis chaussée de Mons ;**
 - **Le mur entre les deux jardins ;**
 - **Le mur mitoyen ;**
 - **Pour le ou la propriétaire de la maison de gauche au n°35 :**
 - **Disproportion entre hauteur et largeur de la maison et dépassement de plus de 5m du toit de sa maison ;**
 - **Respect des règles d'alignement et des règlements d'urbanisme ;**
 - **Rehausse de la cheminée ;**
 - **Les frais inhérents à la reprise de mitoyenneté et résultant de la construction de ce nouvel immeuble ;**
 - **Accès pour les services de secours par la parcelle et chemin d'évacuation en cas d'incendie ;**
 - **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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
- dérogation à l’article 6 du titre VIII du Règlement Régional d’Urbanisme – nombre de places de parking hors voirie par logement neuf ;
- Vu l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente référencé C.2016.0145/2/APM/ac daté du 29/03/2019 ;
- Considérant que le projet présenté a fait l’objet d’un refus de permis d’urbanisme pour les raisons suivantes :
 - construction d’un sous-sol en zone de cours et jardins ;
 - dépassement de la maison voisine la moins élevée de plus de 3m ;
 - exploitation excessive des possibilités urbanistiques en terme de gabarit et une proposition de logements non conformes au titre II du Règlement Régional d’Urbanisme ;
- Considérant que le projet prévoit la construction d’un immeuble de logements comprenant deux logements en mitoyenneté des deux côtés ; que le terrain n’a jamais été bâti et est actuellement refermé à l’alignement par une clôture en maçonnerie et une double porte métallique sur une hauteur d’un niveau ;
- Considérant que le projet prévoit la répartition des fonctions comme suit :
 - -01 Caves privées, locaux techniques, local de rangement, buanderie commune ;
Local vélos/rangement, local poubelles, 1 garage ;
 - 00/01 1 appartement en duplex comprenant entrée, vestiaire, WC et chambre 2 au rez-de-chaussée et à l’étage séjour/cuisine, salle de bain et chambre 1 ;
 - 02/TV 1 appartement duplex comprenant entrée, vestiaire, WC, séjour/cuisine et chambre 1 et à l’étage chambre 2 et salle de bain ;
- Considérant que la prescription particulière 3.5.1 du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d’application en ce que le projet prévoit :

en façade avant,

 - la création d’un oriel sur deux niveaux d’une profondeur de 60cm comprenant des baies vitrées toute hauteur et garde-corps vitrés ; que ce type d’aménagement est inadéquat par rapport au bâti environnant ; que les deux oriels présents à proximité ont des coins arrondis ; que l’un permet de rattraper un retrait dans le front de bâtisse et l’autre n’est présent que sur un niveau ; qu’hormis le fait d’augmenter la superficie habitable, cet aménagement ne participe pas à l’habitabilité des espaces de vie intérieurs ;
 - que les façades voisines présentent toutes des baies vitrées avec allèges (parfois basses) ; que l’usage de baies vitrées toute hauteur avec garde-corps vitré accentue la verticalité de la façade alors que les maisons voisines datant des années 50-60 se caractérisent par un traitement horizontal des fenêtres soit par des bandeaux de fenêtres soit par la répétition de fenêtres de même gabarit alignées dans le même plan ce qui permet de rattraper l’étroitesse des façades (5,5m) ;
 - que le projet propose un parement en brique de ton gris clair, un enduit de ton gris foncé, des menuiseries en aluminium de ton gris clair, un soubassement en pierre bleue et des garde-corps en verre ; que cette proposition dénote d’un manque de volonté d’intégration dans le bâti environnant ;

- que la lucarne telle que proposée s'aligne sur le faîte du toit, ce qui correspond à une rehausse de façade ;
 - Qu'il convient de supprimer l'oriel et de prévoir des fenêtres avec allège à l'image des maison voisines ;
- en façade arrière,
- une lucarne avec occupation partielle de la toiture terrasse au 3^{ème} étage (étage toiture) ; que ce type d'aménagement n'existe pas dans tout l'intérieur d'îlot ;
- **Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que, le profil de la toiture voisine la plus haute est dépassé par la construction d'une lucarne au pied du versant arrière alors que la lucarne voisine (n°31) est en retrait par rapport au plan de la façade ; que le projet prévoit la création d'une terrasse sur la toiture du 2^{ème} étage dépassant ainsi le profil voisin le plus élevé ;**
 - **Considérant que la rehausse de la cheminée de la maison voisine de gauche n'est pas prévue ; qu'il convient de prévoir sa rehausse en respectant les règles de bonne pratique et la Code Civil en matière de troubles de voisinage ;**
 - **Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;**
 - **Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe dépassant de 3,00m la profondeur de la maison voisine de droite la moins profonde ; que le profil arrière voisin de gauche n'est pas dépassé ; que l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est respecté ;**
 - **Considérant que le projet déroge au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que :**
 - **Article 3 §1.3° – superficies minimales, les deux séjours/cuisines ne présentent pas la superficie minimale requise de 28m² ;**
 - **Article 3 §1.3°– superficies minimales, les chambres principales ne présentent pas la superficie minimale requise de 14m² ;**
 - **Article 10 – Superficie nette éclairante, la chambre principale du logement 1 ne présente pas une superficie nette éclairante correspondant à 1/5^{ème} de la superficie de la pièce ;**
 - **Article 16 – Local de stockage des ordures ménagères, le tri sélectif doit pouvoir s'organiser et la manutention des conteneurs doit être aisée (prévoir l'encombrement sur plan) ;**
 - **Article 17 2° - local commun de stockage des véhicules 2 roues/poussettes, la superficie ne permet pas le stockage de 2 vélos et 2 poussettes simultanément (prévoir l'encombrement sur les plans) ;**
 - **Considérant que le projet déroge à l'article 19 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que :**
 - **Le projet prévoit la privatisation du jardin pour le logement 1 (duplex RDC et 1^{er} étage) alors que cet accès doit se faire par un couloir commun et qu'aucun accès direct au jardin depuis l'appartement n'est prévu (voir note explicative) ;**
 - **Le duplex du rez-de-chaussée/1^{er} étage ne bénéficie que d'une toilette au rez-de-chaussée et d'une salle de bain à l'étage ;**
 - **La multiplication des cages d'escalier diminue la superficie disponible pour les logements ;**
 - **Considérant que le projet ne prévoit aucune mixité de type de logement, que tout projet de logement neuf doit respecter strictement le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ; que le maintien de 2 logements impose de modifier l'aménagement prévu afin de le rendre strictement conforme ;**

- Considérant qu'en séance, le demandeur a signalé que le jardin était un jardin partagé ; que les dimensions de celui-ci ne permettent pas sa jouissance commune ;
- Qu'également, le logement implanté au premier étage devra avoir la jouissance du jardin et le séjour devra être directement en contact avec lui par l'intermédiaire d'un escalier intérieur ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre VIII, article 6, emplacement de parking, en ce que le projet ne prévoit pas au moins un emplacement de parcage en domaine privé ;
- 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 transport en communs ;
- Considérant que le local de stockage des vélos tel que proposé ne permet pas d'accueillir au-moins 1 vélo par unité de logement (avec zone de manœuvre) ; qu'il convient d'agrandir le local vélos tout en le maintenant au rez-de-chaussée ;
- Considérant qu'une citerne d'eau de pluie de 8 m³ est prévue dans le jardin ;
- 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 ;
- Qu'en séance, le demandeur a confirmé que le SIAMU avait demandé de maintenir un chemin d'accès/évacuation sur la parcelle en cas d'incendie ; que, néanmoins, une étude est en cours concernant les mesures de prévention incendie à appliquer sur l'entrepôt qui permettraient peut-être de supprimer cette servitude ; qu'il convient de clarifier définitivement la situation sur base d'un avis du SIAMU sur ce point et d'adapter l'aménagement du rez-de-chaussée et du jardin en conséquence ;
- Qu'également, la porte vitrée donnant accès au jardin ou servant de sortie de secours n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vue ; que le retrait minimum de 60cm par rapport au limites mitoyennes n'est pas respecté ;
- Considérant 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 :

- Fournir un avis SIAMU en ce qui la servitude de passage en cas d'incendie dans l'entrepôt en intérieur d'îlot ; Si cet accès est obligatoire, prévoir une entrée cochère à l'air libre avec grille (porte d'entrée latérale à partir de l'entrée cochère après le garage) et séparer le chemin d'évacuation du jardin privatif au logement par une clôture en treillis et une haie ;
- Rendre les logements conformes au titre II du RRU ;
- Prévoir la rehausse conforme de la cheminée du voisin de gauche ;
- Rabaisser les lucarnes à 30 cm du faîte ;
- Supprimer l'oriel en façade avant ;
- Placer le séjour du logement inférieur en façade arrière ;
- Attribuer le jardin au logement inférieur avec accès direct depuis le séjour ;
- Supprimer la terrasse au 3^{ème} étage ; une terrasse rentrante dans la toiture pourrait être acceptable.

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 22/06/2020 amendé le 16/10/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :**
 - Les lucarnes ont été rabaissées à 30cm du faîte ;
 - L'oriel en façade avant a été supprimée ;
 - La rehausse de la cheminée du voisin de gauche a été prévue ;
- **Considérant que la construction d'une maison bifamiliale n'a pas été remise en question pour autant que :**
 - Les 2 logements ont été rendus conformes au titre II du RRU ;
 - Le séjour du logement inférieur est placé côté jardin ;
 - Le jardin est attribué au logement inférieur avec accès direct depuis le séjour ;
- **Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit ;**
 - -01 2 caves privatives, 1 local poubelles, 1 buanderie, 1 local technique/compteurs ;
 - 00+01 1 appartement duplex 2 chambres ;
 - 02+TV 1 appartement duplex 2 chambres ;
- **Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé C.2016.0145/2/APM/ac est favorable ; que celui-ci ne mentionne pas la nécessité de créer un chemin d'évacuation (servitude de passage) sur la parcelle ;**
- **Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU – Emplacement de parcage, en ce qu'aucune place de parcage en domaine public n'est prévue ; que néanmoins, le bien situé dans une impasse implantée entre la rue Wayez (tram 81 vers gare du midi + bus 46) vers la porte d'Anderlecht) et la chaussée de Mons (bus de De Lijn 116, 117, 118, 141, 142, 144, 145, 170, 171, 620 passant par la gare du Midi et permettant de sortir de Bruxelles vers Sint-Pietes-Leeuw (Ikéa, Cora, Décathlon, hopital Erasme, etc.) ; que le bien est également proche du Quai de Biestebroeck à 800m (Itinéraire Path CK permattra de circuler le long du canal, Path B pour la rue de Veeweyde et Path 9 pour l'avenue Raymond Vander Bruggen) ; que la rue Wayez, rue bordée de multiples commerces de tout type se trouve à 390m à pieds et la chaussée de Mons se trouve à 400m et complète la rue Wayez en terme de diversité commerciale ; que de plus, l'offre en stationnement est de 60% en bordure de voirie pour 40% de garage ; qu'en bout de cul de sac, le dégagement permet de garer les véhicules perpendiculairement au trottoir (un aménagement de voirie permettrait de régulariser ce stationnement sauvage) ;**
- **Que de plus, l'absence de garage (espace de stationnement en domaine privé) présente 4 avantages :**
 - aménager un duplex avec séjour/cuisine en contact avec le jardin ;
 - activer le rez-de-chaussée par l'installation de la cuisine en façade avant et la création d'une entrée ouverte sur l'extérieur via un grillage ;
 - aménager un espace vélos d'une contenance de 6 vélos pour 2 logements 2 chambres soit 1 vélo par habitant avec accès immédiat à la voirie ;
 - libérer une place de stationnement en voirie ;
- **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 ;**
- **Considérant l'avis favorable du Fonctionnaire délégué.**

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;**
- **se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **se conformer aux plans 51000-II 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 **677,23 €** 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 09/02/2021

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)

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.