



Références NOVA : 01/PU/1717216
Nos références : PU 51156 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Chaussée de Mons, 8***

et tendant à ***renouveler le permis d'urbanisme 47419 (changer l'affectation d'un magasin en un snack-restaurant au rez-de-chaussée et construire une extension aux étages en façade arrière) ;***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***20/12/2019***;

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 28/01/2020 au 11/02/2020*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***20/02/2020***;

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^{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, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 B ;**
 - **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 le bien est situé en zone d'extension d'un site archéologique : « Quartier des remparts » (Fortifications) ;**
 - **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 chaussée de Mons n° 8, maison mitoyenne R+02+TV implantée sur une parcelle de 130m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°189P10, est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur et entité d'exploitation comprenant 1 commerce et 3 entités d'habitation ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **n° 3896/4400-PU : 22/09/1887 (PU Octroyé) – Transformer la façade + construire un atelier ;**
 - **n° 7647/8137-PU : 21/01/1899 (PU Octroyé) – Exhausser la maison ;**
 - **n° 27156/20437-PU : 05/07/1935 (PU Octroyé) – Transformation ;**
 - **n° 49619L/46603-PU : 09/06/2009 (PU Sans suite) - Changement d'utilisation d'un commerce en café ;**
 - **n° 49700K/46831-PU : 24/08/2010 (PU Refusé) - Changement d'affectation d'un magasin en café et construction de 2 chambres et 1 salle de bains au 1er étage ;**

- n° 50113P/47419-PU : 28/12/2012 (PU octroyé mais périmé pour partie le 29/11/2018) - Changer l'affectation d'un magasin en un snack-restaurant au rez et construire une extension aux étages en façade arrière ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Caves ;
 - 00 Commerce HoReCa type Snack/Restaurant ;
 - 01 1 appartement 1 chambre ;
 - 02 1 appartement 1 chambre ;
 - 03 1 appartement 1 chambre ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les menuiseries extérieures ont été remplacées et présentent un aspect différent des menuiseries d'origine ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU2017/3153) « Constat d'un commerce de restauration et de 3 logements », l'immeuble abrite 3 logements ;
- Vu les procès-verbaux d'infraction (I-2015/1018-PU-PO/AA et I-2018/2625-PU-BBO) dressés en 2015 et 2018, il a été constaté la présence de « logements illégaux » et « de salles d'eau non reliées aux logements mais situées sur les entresols et donc non accessibles directement via les logements, toiture verte non créée alors que le permis d'urbanisme l'impose, hottes et ventilations placées sans permis ou placées de manière non conforme par rapport aux plans octroyés, allège du 1er étage toujours existante et deux ouvrants jusqu'au seuil non créés » ;
- Vu que la demande vise à renouveler le permis d'urbanisme 47419 (changer l'affectation d'un snack restaurant au rez-de-chaussée et construire une extension aux étages en façade arrière) ;
- Vu que la demande a été introduite le 25/06/2019, que le dossier a été déclaré complet le 02/01/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/01/2020 au 11/02/2020, et qu'aucune réclamation ou opposition 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
 - 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 207 du COBAT – Bien à l'inventaire du patrimoine bâti ;
 - application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.1980.4178/8/CAP/dd daté du 05/08/2019 ;
- Vu que la chaussée de Mons est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;
- Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet vise à confirmer l'affectation d'un commerce de type HoReCa rentrant dans la catégorie 'Café-Restaurant' et la transformation de logements 1 chambre en logements 2 chambres ; qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 3 caves pour les logements et 1 cave pour le commerce ;
- 00 1 Commerce type HoReCa ;
- 01 1 appartement 2 chambres ;
- 02 1 appartement 2 chambres ;
- 03 1 appartement 2 chambres ;
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit la construction d'une annexe entre le 1^{er} et le 3^{ème} étage ; que l'extension ne dépasse pas le profil voisin de gauche le plus profond ; que le rez-de-chaussée voisin de droite est construit ; qu'à partir du 1^{er} étage, le profil mitoyen de gauche est rehaussé de plus de 3m (10,30m) ;**
- **Que le permis d'urbanisme délivré en 2012 (non-exécuté) a octroyé la construction de la même annexe sur 2 niveaux et la rehausse de la façade au 3^{ème} étage ;**
- **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 le changement d'affectation d'un commerce de type magasin en commerce de type HoReCa, la transformation de logements 1 chambre et logements 2 chambres et menuiseries extérieures en façade ont été remplacées par du PVC ;**
- **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 ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur 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 l'utilisation du PVC ne s'accorde pas avec les caractéristiques architecturales de la zone ; qu'il convient de remplacer les menuiseries existantes par des profils en bois moulurés fins ; que les caissons de volet en applique sur la façade sont à supprimer ; que seuls des caissons intérieurs sont acceptables ;**
- **Considérant que le bien n'est pas à l'inventaire du patrimoine bâti ; que l'article 207 du COBAT, bien à l'inventaire du patrimoine bâti n'est pas d'application ;**
- **Considérant que l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire est d'application en ce que le bien a été transformé en 1887 ; qu'il convient d'en respecter les qualités architecturales et la valeur patrimoniale ;**
- **Qu'en façade avant, le projet prévoit, la mise en conformité des châssis de fenêtre en PVC blanc, de la porte d'entrée des logements en métal rouge et d'une vitrine en PVC marron ;**
- **Qu'il convient d'harmoniser les menuiseries au rez-de-chaussée ; que celles-ci doivent être en bois fin de qualité et mouluré ;**
- **Considérant que le prochain remplacement des 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 ;**
- **Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit une uniformisation des baies de fenêtre ainsi que la pose d'un enduit de ton beige ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce que les chambres du logement du 3^{ème} étage ne présentent pas les superficies minimales obligatoires en ce que ces locaux sont partiellement en sous-pente ; qu'il convient de supprimer une chambre ;**

- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5ème de la superficie plancher en ce compris tous les séjours et les chambres principales ;
- Considérant qu'au sous-sol, le projet prévoit 4 caves dont une pour le commerce ; qu'aucun local de stockage pour vélos/poussettes ou local poubelles n'est prévu ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne 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 chambre créée ;
- Considérant que le projet prévoit la végétalisation de la toiture plate du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la hotte d'extraction est située en façade arrière ; qu'il convient d'apporter des précisions quant à l'emplacement du ou des moteurs et du niveau acoustique de cette installation ;
- 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 des menuiseries en bois mouluré en façade avant ;
- Prévoir des locaux communs conformément au titre II du RRU ;
- Apporter des précisions quant à l'installation de la hotte ;
- Rendre les nouvelles chambres conformes au titre II du RRU et supprimer une chambre au dernier étage ;

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 6 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

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 :
 - Des menuiseries en bois mouluré ont été prévues en façade avant ;
 - Des précisions ont été apportées quant à l'installation de la hotte, à savoir que le moteur (source de nuisances sonores) n'est pas implanté à l'extérieur du bâti ; que la cheminée sort en toiture plate de l'extension puis file le long de la façade arrière avec une sortie pour l'évacuation des fumées à la même hauteur que le faite de la toiture ;
 - Les nouvelles chambres ont été rendues conformes au titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel par l'élargissement des baies vitrées en façade et supprimer une chambre au dernier étage ;
- Considérant que la condition suivante n'est pas respectée : « Prévoir des locaux communs conformément au titre II du RRU » ; que la demande concerne le renouvellement d'un permis d'urbanisme non-exécuté octroyé en 2012 ; que ce permis a été délivré malgré l'absence de locaux communs ;

- **Considérant que les caves privatives présentent des superficies confortables permettant, le cas échéant, le stockage de véhicules deux roues ou des ordures ménagères ; que les caves sont attribuées distinctement aux logements ;**
- **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 conformer à l'avis SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **se conformer au plan 51156-III de la situation projetée, cacheté 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 **156,70 €** 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 03/03/2021

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.