



Références NOVA : 01/PU/1708827  
Nos références : PU 51055 – IDV/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Rue de l'Agrafe, 107A***

et tendant à ***rehausser le bâtiment à front de rue de 3 niveaux, créer 2 logements, construire une lucarne en façade arrière et mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier en entrepôt dans le bâtiment arrière ;***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **18/12/2019**;

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 :

*Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Anderlecht du 17/11/2020 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;*

*Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité 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 le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé zone générale ;*

*Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;*

*Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;*

*Vu que le bien sis rue de l'Agrafe n°107A, bâtiment industriel RDC implanté sur une parcelle de 258m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°518V14, est répertorié en tant que bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises – industries) ;*

*Vu les archives communales à cette adresse :*

*-n° 33635/F26875-PU : construire une maison & un atelier (19/07/1949 PU octroyé)*

*-n° 40429/F34233-PU : construire un atelier (06/04/1961 PU octroyé)*

*Considérant que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les menuiseries extérieures ont été modifiées ;*

*Vu les renseignements urbanistiques (RU2016/2125-JD), l'immeuble abrite un entrepôt ;*

*Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme atelier ;*

*Considérant que la demande vise à rehausser le bâtiment à front de rue de 3 étages de logements, construire des lucarnes en façade avant et arrière, aménager des terrasses en façade arrière au 1er et au 2ème étage et mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier en entrepôt ;*

*Considérant 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 ;*

*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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;*

*-dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;*

*-dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;*

*-dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;*

*Vu l'avis favorable sous réserve de la commission de concertation du 2/02/2020 ;*

*Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2019.0339/1/CAP/ac daté du 23/04/2019 ;*

*Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;*

*Considérant que le projet prévoit de rehausser un bâtiment à front de rue de 3 niveaux de logement ; que le bâtiment est actuellement un rez-de-chaussée qui occupe l'entièreté de la parcelle ; qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :*

*-01 : 2 caves privatives aux logements, 1 cave pour l'entrepôt, 1 local poubelles et les compteurs ;*

*-00 : Entrée vers les logements à droite, accès à l'entrepôt à gauche avec sas intermédiaire comprenant un local pour poussettes et des emplacements de vélos (dans le passage) ;*

*-01 : 1 appartement 1 chambre avec terrasse ;*

*-02+TV : 1 appartement duplex 2 chambres avec terrasse ;*  
*Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce qu'au 1<sup>er</sup> étage, le volume dépasse le profil voisin de droite le plus profond et dépasse de plus de 3m le profil voisin de droite le moins profond ; qu'au 2<sup>ème</sup> étage le volume dépasse le profil voisin de droite le plus profond et dépasse de plus de 3m le profil voisin de gauche le moins profond (pas de construction au 2<sup>ème</sup> étage) ;*  
*Considérant que la maison voisine de gauche présente une extension en infraction ;*  
*Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne, en ce que la hauteur de la façade dépasse la hauteur de la façade la plus élevée ;*  
*Considérant que néanmoins, le gabarit moyen des immeubles dans la rue est du R+2+TV ;*  
*Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que la réalisation des terrasses nécessite des rehausses de murs mitoyens en guise de pare-vue ; que le profil de toiture dépasse de plus de 3m le profil voisin de gauche le moins élevé et dépasse le profil de toiture de droite le plus élevé ;*  
*Considérant que le projet prévoit la création d'une lucarne sur le versant avant de la toiture ; que celle-ci dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;*  
*Considérant qu'au vu de ce qui précède les terrasses et la lucarne sont inacceptables ;*  
*Considérant que la prescription particulière 4.5. 1° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la transformation d'un immeuble affecté à une activité productive artisanale ou industrielle en immeuble mixte comprenant un entrepôt et des logements aux étages ; que cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant en ce que les immeubles voisins sont majoritairement affectés au logement ; que la nature des activités proposées sur le site est compatible avec l'habitation ; que néanmoins, les locaux communs prévus dans le sas d'accès à l'entrepôt ne peuvent être installés dans une zone de passage fréquent ; que de plus, le gabarit de la construction proposé dénote avec le cadre urbain environnant direct ;*  
*Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que les baies de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage ne respectent pas le retrait latéral de rigueur de 60cm en matière de vues obliques ;*  
*Considérant qu'il convient de mettre en conformité l'affectation du rez-de-chaussée ; qu'en situation de droit, le bien est affecté à une activité productive artisanale 'atelier de construction/atelier de montage' ; qu'un permis d'environnement a été octroyé pour établir un atelier pour le travail des métaux en 1949 ; Que si l'affectation du rez-de-chaussée est modifiée en dépôt, il convient de corriger les documents administratifs ; qu'il convient également d'identifier le type de matériel destiné à être entreposé au rez-de-chaussée ;*  
*Considérant que les logements proposés dérogent au Titre II du RRU ; que tout logement neuf dans une construction neuve ou assimilée doit être strictement conforme au RRU ;*  
*Considérant que le projet ne prévoit pas de logement de minimum 3 chambres ;*  
*Considérant que l'accès aux caves, au local poubelles et aux compteurs est commun à l'entrepôt et aux logements ; que le stockage des vélos est prévu dans le sas d'accès à l'entrepôt ; que l'aménagement des locaux à destination des logements doit être totalement séparé de l'accès à l'entrepôt ;*  
*Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales, en ce que, pour toute construction neuve ou assimilée, une citerne d'eau de pluie d'une contenance minimum de 33L/m<sup>2</sup> de surface de toiture en projection horizontale doit être installée ; que celle-ci n'est pas prévue au projet ;*  
*Considérant qu'aucun système de rétention des eaux pluviales n'est prévu ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ;*  
*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 ; que la densité du bâti est accentuée la rehausse du bâtiment à front de rue ;*

Considérant que dans le formulaire de demande, le demandeur précise qu'il prévoit 2 emplacements de stationnement couverts ; que ceux-ci ne sont pas indiqués sur les documents graphiques ; qu'ils ne peuvent en aucun cas être intégrés dans l'entrepôt ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transport en commun ; que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est réellement disponible ; qu'en matière de mobilité douce, il convient de prévoir un espace permettant d'accueillir au moins 1 vélo par chambre créée (recommandations de BXL-Environnement 'parking vélos') avec accès aisé à la voirie ; qu'en aucun cas les vélos ne peuvent être stocker dans des dégagements ou des lieux de passage fréquent ;

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 environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- supprimer les terrasses et la lucarne à rue ;
- séparer complètement les locaux communs aux logements (caves, vélos, poubelles) des locaux liés à l'activité productive.
- prévoir un aménagement au rez pour démarquer les circulations piétonnes et carrossables et installer les vélos dans un espace écarté de l'accès carrossable (nivellement et détection (lumineuse ou sonore) lorsque les portes de garages s'ouvrent) ;
- respecter le code civil en matière de servitude de vues ;
- clarifier l'affectation du rez-de-chaussée et corriger les documents administratifs ;
- rendre les logements conformes au titre II du RRU ;
- prévoir une citerne d'eau de pluie conformément au RRU ou (à défaut) la végétalisation intégrale de la toiture de l'entrepôt ;
- supprimer les 2 emplacements de parage couverts des documents administratifs .

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 5 & 16 et Titre VIII, article 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 19/08/2020, amendé le 26/10/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation-à savoir que :

- La lucarne à rue a été supprimée ;
- Les locaux communs sont complètement séparés de l'atelier ; le local vélos est séparé du passage cocher par une cloison ajourée avec double porte ; le local poubelles et les caves se trouvent au sous-sol ;
- Dans le passage cocher, un trottoir longeant la cage d'escalier est prévu afin de marquer la circulation piétonne des habitants vers l'accès au sous-sol et au local vélos ;
- Le code civil en matière de servitude de vues est respecté (les terrasses sont supprimées) ;
- L'affectation du rez-de-chaussée a été clarifiée dans les documents administratifs ;
- Les logements proposés sont conformes au Titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- Une citerne d'eau de pluie conformément au règlement régional d'urbanisme a été prévue et la toiture plate du 1° étage a été végétalisée ;
- Les 2 emplacements de parage couverts ont été supprimés correctement des documents administratifs ;

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

- -01 : 2 caves privatives, 1 local poubelles, 1 local compteurs, un local pour la citerne d'eau pluviale et une cave commune aux 2 logements ;
- 00 : entrée logement, accès sous-sol, local vélos et passage cocher vers l'activité productive ;

- 01 : 1 studio ;
- 02 + TV : 1 appartement 1 chambre ;

Considérant que le projet prévoit une lucarne dans le versant arrière de la toiture ; que celle-ci permet de rendre plus praticable une salle de douche ; que le projet déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme-profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que le profil de toiture dépasse de plus de 3m le profil voisin de gauche le moins élevé et dépasse le profil de toiture de droite le plus élevé ; que néanmoins, le profil de toiture des maisons voisines de gauche et droite est anormalement bas au regard de la hauteur moyenne des immeubles de la rue (R+2, R+3 ou plus) ; que la lucarne dépasse les profils arrières des maisons de gauche et droite toutes deux plus basses :  
 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.

Les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (article 4) et la hauteur de la toiture (article 6) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Références du dossier : 01/AFD/1708827.

## **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 est situé en zone de forte mixité 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 zone générale ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
  - **Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;**
  - **Vu que le bien sis rue de l'Agrafe n°107A, bâtiment industriel RDC implanté sur une parcelle de 258m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°518V14, est répertorié en tant que bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises – industries) ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse :**
    - **n° 33635/F26875-PU : construire une maison & un atelier (19/07/1949 PU octroyé) ;**
    - **n° 40429/F34233-PU : construire un atelier (06/04/1961 PU octroyé).**
  - **La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que les menuiseries extérieures ont été modifiées ;**
  - **Vu les renseignements urbanistiques (RU2016/2125-JD), l'immeuble abrite un entrepôt ;**

- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme atelier ;
- Vu que la demande vise à rehausser le bâtiment à front de rue de 3 étages de logements, construire des lucarnes en façade avant et arrière, aménager des terrasses en façade arrière au 1er et au 2ème étage et mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier en entrepôt ;
- Vu que la demande a été introduite le 08/04/2019 ; que le dossier a été déclaré complet le 18/12/2019 ;
- 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 générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
  - application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - 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.2019.0339/1/CAP/ac daté du 23/04/2019 ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit de rehausser un bâtiment à front de rue de 3 niveaux de logement ; que le bâtiment est actuellement un rez-de-chaussée qui occupe l'entièreté de la parcelle ; qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - -01 2 caves privatives aux logements, 1 cave pour l'entrepôt, 1 local poubelles et les compteurs ;
  - 00 Entrée vers les logements à droite, accès à l'entrepôt à gauche avec sas comprenant un local pour poussettes et des emplacements de vélos (dans le passage) ;
  - 01 1 appartement 1 chambre avec terrasse ;
  - 02+TV 1 appartement duplex 2 chambres avec terrasse ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce qu'au 1<sup>er</sup> étage, le volume dépasse le profil voisin de droite le plus profond et dépasse de plus de 3m le profil voisin de droite le moins profond ; qu'au 2<sup>ème</sup> étage le volume dépasse le profil voisin de droite le plus profond et dépasse de plus de 3m le profil voisin de gauche le moins profond (pas de construction au 2<sup>ème</sup> étage) ;
- Considérant que la maison voisine de gauche présente une extension en infraction ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne, en ce que la hauteur de la façade dépasse la hauteur de la façade la plus élevée ;

- Que néanmoins, le gabarit moyen des immeubles dans la rue est du R+2+TV ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que la réalisation des terrasses nécessite des rehausses de murs mitoyens en guise de pare-vue ; que le profil de toiture dépasse de plus de 3m le profil voisin de gauche le moins élevé et dépasse le profil de toiture de droite le plus élevé ;
- Que le projet prévoit la création d'une lucarne sur le versant avant de la toiture ; que celle-ci dépasse les 2/3 de la largeur de la façade ;
- Qu'au vu de ce qui précède les terrasses et la lucarne sont inacceptables ;
- Considérant que la prescription particulière 4.5. 1° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la transformation d'un immeuble affecté à une activité productive artisanale ou industrielle en immeuble mixte comprenant un entrepôt et des logements aux étages ; que cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant en ce que les immeubles voisins sont majoritairement affectés au logement ; que la nature des activités proposées sur le site est compatible avec l'habitation ; que néanmoins, les locaux communs prévus dans le sas d'accès à l'entrepôt ne peuvent être installés dans une zone de passage fréquent ; que de plus, le gabarit de la construction proposé dénote avec le cadre urbain environnant direct ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que les baies de fenêtre du 1er étage ne respectent pas le retrait latéral de rigueur de 60cm en matière de vues obliques ;
- Considérant qu'il convient de mettre en conformité l'affectation du rez-de-chaussée ; qu'en situation de droit, le bien est affecté à une activité productive artisanale 'atelier de construction/atelier de montage' ; qu'un permis d'environnement a été octroyé pour établir un atelier pour le travail des métaux en 1949 ;
- Que si l'affectation du rez-de-chaussée est modifiée en dépôt, il convient de corriger les documents administratifs ; qu'il convient également d'identifier le type de matériel destiné à être entreposé au rez-de-chaussée ;
- Considérant que les logements proposés dérogent au titre II du RRU ; que tout logement neuf dans une construction neuve ou assimilée doit être strictement conforme au RRU ;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de logement de minimum 3 chambres ;
- Considérant que l'accès aux caves, au local poubelles et aux compteurs est commun à l'entrepôt et aux logements ; que le stockage des vélos est prévu dans le sas d'accès à l'entrepôt ; que l'aménagement des locaux à destination des logements doit être totalement séparé de l'accès à l'entrepôt ;
- Considérant que le projet déroge au RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales, en ce que, pour toute construction neuve ou assimilée, une citerne d'eau de pluie d'une contenance minimum de 33L/m<sup>2</sup> de surface de toiture en projection horizontale doit être installée ; que celle-ci n'est pas prévue au projet ;
- Considérant qu'aucun système de rétention des eaux pluviales n'est prévu ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ;
- 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 ; que la densité du bâti est accentuée la rehausse du bâtiment à front de rue ;

- Considérant que dans le formulaire de demande, le demandeur précise qu'il prévoit 2 emplacements de stationnement couverts ; que ceux-ci ne sont pas indiqués sur les documents graphiques ; qu'ils ne peuvent en aucun cas être intégrés dans l'entrepôt ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transport en commun ; que la demande déroge à l'article 6 du Titre 8 du RRU en ce qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est réellement disponible ; qu'en matière de mobilité douce, il convient de prévoir un espace permettant d'accueillir au-moins 1 vélo par chambre créée (recommandations de BXL-Environnement 'parking vélos') avec accès aisé à la voirie ; qu'en aucun cas les vélos ne peuvent être stocker dans des dégagements ou des lieux de passage fréquent ;
- 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 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 :

- Supprimer les terrasses et la lucarne à rue ;
- Séparer complètement les locaux communs aux logements (caves, vélos, poubelles) des locaux liés à l'activité productive ;
- Prévoir un aménagement au rez pour démarquer les circulations piétonnes et carrossables et installer les vélos dans un espace écarté de l'accès carrossable (nivellement et détection (lumineuse ou sonore) lorsque les portes de garages s'ouvrent) ;
- Respecter le code civil en matière de servitude de vues ;
- Clarifier l'affectation du rez-de-chaussée et corriger les documents administratifs ;
- Rendre les logements conformes au titre II du RRU ;
- Prévoir une citerne d'eau de pluie conformément au RRU ou (à défaut) la végétalisation intégrale de la toiture de l'entrepôt ;
- Supprimer les 2 emplacements de parcage couverts des documents administratifs.

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 5 & 16 et Titre 8 article 6 sont acceptées 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<sup>ème</sup> 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. et indiquer que c'est une activité productive). »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 19/08/2020, amendé le 26/10/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :
  - La lucarne à rue a été supprimée ;
  - Les locaux communs sont complètement séparés de l'atelier ; le local vélos est séparé du passage cocher par une cloison ajourée avec double porte ; le local poubelles et les caves se trouvent au sous-sol ;
  - Dans le passage cocher, un trottoir longeant la cage d'escalier est prévu afin de



- marquer la circulation piétonne des habitants vers l'accès au sous-sol et au local vélos ;
- Le code civil en matière de servitude de vues est respecté (les terrasses sont supprimées) ;
- L'affectation du rez-de-chaussée a été clarifiée dans les documents administratifs ;
- Les logements proposés sont conformes au titre II du RRU ;
- Une citerne d'eau de pluie conformément au RRU a été prévue et la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage a été végétalisée ;
- Les 2 emplacements de parcage couverts ont été supprimés correctement des documents administratifs ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - -01 2 caves privatives, 1 local poubelles, 1 local compteurs, un local pour la citerne d'eau pluviale et une cave commune aux 2 logements ;
  - 00 Entrée logement, accès sous-sol, local vélos et passage cocher vers l'activité productive ;
  - 01 1 Studio ;
  - 02+TV 1 appartement 1 chambre ;
- Considérant que la projet prévoit une lucarne dans le versant arrière de la toiture ; que celle-ci permet de rendre plus praticable une salle de douche ; que le projet déroge aux articles 4 et 6 du titre I du RRU – profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que le profil de toiture dépasse de plus de 3m le profil voisin de gauche le moins élevé et dépasse le profil de toiture de droite le plus élevé ; que néanmoins, le profil de toiture des maisons voisines de gauche et droite est anormalement bas au regard de la hauteur moyenne des immeubles de la rue (R+2, R+3 ou plus) ; que la lucarne dépasse les profils arrières des maisons de gauche et droite toutes deux plus basses ;
- Considérant que le Fonctionnaire délégué s'est rallié à l'avis du Collège et qu'il a accordé les dérogations au RRU – Titre I – articles 4 et 6 ;
- 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](mailto:info@vivaqua.be);
  - se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - se conformer aux plans 51055-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 **410,81 €** 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 09/03/2021

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

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

Le 26/03/2021

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

## **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.