



Références NOVA : PU/700844
Nos références : 50776-IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Place Bara, 10**

et tendant à **mettre en conformité un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **25/06/2020**;

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;

Vu l'avis de la commission de concertation du **08/10/2020**;

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}

Le permis est délivré pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;**
 - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine bâti ;**
 - **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 place Bara n°10, maison mitoyenne R+02+TV et arrière-bâtiment R+1+TV implantée sur une parcelle de 238m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°204B14 est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière et bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises – industries) comprenant 2 logements et 1 atelier ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°49086-PS/LF : Transformer un immeuble de rapport (octroyé le 04/02/2016) ; la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le permis d'urbanisme octroyé en 2016 n'a pas été réalisé de manière conforme ;**
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de rapport comportant 2 logements et un atelier en arrière-bâtiment ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 24/01/2020, que le dossier a été déclaré complet le 25/06/2020 ;**
 - **Vu que la demande n'a pas été soumise à l'enquête publique ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les raisons suivantes :**
 - **Application de la prescription particulière 21 du PRAS – Modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE ;**

- Application de l'article 207§1 – Bien à l'inventaire transitoire du patrimoine bâti ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2015.0276/4/CAP/vh daté du 22/10/2018 ;
- Vu que la place Bara 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 que le projet prévoit la mise en conformité des actes et travaux suivants :
 - le changement d'utilisation du commerce de gros en établissement HoReCa ;
 - la suppression de la terrasse au 1^{er} étage (sur toiture du commerce) du logement situé dans l'arrière-bâtiment ;
 - la modification de l'entrée et de l'accès au logement dans l'arrière-bâtiment par la création d'un accès indépendant du commerce (modification du local de rangement poussettes/vélos et création d'un couloir indépendant le long du commerce) ;
 - la fermeture de la cuisine par rapport au séjour ;
 - la création d'une trémie d'escalier au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment donnant accès au sous-sol ;
 - l'installation d'une cuisine professionnelle au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment ;
 - l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans le logement (3chambres) situé dans l'arrière-bâtiment ;
 - la modification des divisions de la porte d'entrée ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 4 caves privatives, 1 local poubelles et 1 local compteurs ;
 - 00 Entrée commune aux commerce et logements, 1 commerce HoReCa et accès au logement en arrière-bâtiment ;
 - 01 1 appartement 2 chambres + cuisine/séjour, chambre dans arrière-bâtiment ;
 - 02 1 appartement 2 chambres + 3 chambres et SDB dans arrière-bâtiment ;
 - 03+TV 1 appartement 2 chambres avec mezzanine ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre II du RRU – superficie minimale, en ce que le projet prévoit une cloison avec porte entre le séjour et la cuisine du 1^{er} et 2^{ème} étage de l'immeuble à rue ; que les cuisines présentent dès lors une superficie de 5,4m² au lieu de 8m² ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 19 du titre II du RRU – Bon aménagement, en ce que le projet prévoit l'aménagement de 4 chambres dans l'arrière-bâtiment alors que le logement ne présente qu'une seule salle d'eau ;
- Considérant que le projet prévoit la création d'un établissement de type HoReCa ; que le bien se trouve en zone d'habitation et possède des logements au 1^{er} étage donc au-dessus de l'établissement ; que ce type d'activité est générateur de nuisances (occupation du trottoir par les fumeurs, entrées et sorties bruyantes, etc.) et fonctionne à des horaires décalés par rapport aux habitants ; qu'en séance, l'architecte a indiqué que la demande de changement d'utilisation du commerce en HoReCa est supprimée ;
- Considérant qu'il y a application de l'article 207§1 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire transitoire du patrimoine bâti ; que le bien est inscrit à l'inventaire par

défaut du patrimoine bâti, qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

- Considérant qu'il y a application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées 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 le projet prévoit la modification des divisions de la porte d'entrée par la condamnation de l'imposte par un panneau plein, la création d'une imposte vitrée intermédiaire (actuellement occultée par un stickers au profit du commerce 2019) et la diminution de la hauteur des vantaux de porte ; que les proportions proposées et leur langage ne sont pas conformes à la typologie du bâti ; qu'il convient de rétablir la situation initiale et de supprimer toute enseigne ou vitrophanie au-dessus de la porte d'entrée vers les logements ;
- Considérant que la Direction Gestion et Entretien des voiries – Bruxelles Mobilité n'a émis aucune remarque sur le projet ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Rétablir la porte d'entrée conformément au permis précédent (divisions et aspect) ou faire une proposition en accord avec le style de la façade ;
- Supprimer l'enseigne au-dessus de la porte d'entrée commune aux logements et au commerce ;
- Prévoir une salle d'eau supplémentaire dans le logement de l'arrière-bâtiment ou maintenir 3 chambres au lieu de 4 ;
- Confirmer l'absence de porte entre les séjours et les cuisines du 1er et du 2ème ;
- Confirmer que le commerce reste un commerce de détail ou de service (sur plan).

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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. »

- Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 15/03/2021 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;
- Considérant que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - une proposition de porte d'entrée en accord avec le style de la façade a été faite ;
 - l'enseigne au-dessus de la porte d'entrée commune aux logements et au commerce a été supprimée ;
 - une salle d'eau supplémentaire dans le logement de l'arrière-bâtiment a été prévue pour un logement 4 chambres ;
 - l'absence de porte entre les séjours et les cuisines du 1er et du 2ème du bâtiment à rue a été confirmée ;

- le type de commerce a été précisé sur les documents graphiques ;
- Considérant que le projet modifié 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;**
- **pas de remarques à formuler de la part de Bruxelles Mobilité – AED – Direction Gestion et Entretien des Voiries ;**
- **se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **se conformer aux plans 50776-III de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme.**

~~3° respecter les indications particulières suivantes :~~

4° s'acquitter de la somme de **30,00 €** 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 **10,50 €** 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 13/09/2021

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.