



Références NOVA : PU/659870
Nos références : 50385-IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Avenue de Scheut, 17***

et tendant à ***rehausser l'immeuble avant de 2 niveaux, changer l'affectation de l'atelier en commerce et créer 4 logements ;***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***14/01/2020***;

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;

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 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 en zone générale ;**
 - **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 architectural bruxellois, qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;**
 - **Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0+3 ;**
 - **Vu que le bien sis avenue de Scheut n°17, bâtiment industriel R+01+TP implanté sur une parcelle de 636m² cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°42M5, est répertorié en tant que bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises – industries) ;**
 - **Vu l'archive communale à cette adresse :**
 - **N°22935/F17528-PU : Construire une usine (délivré le 25/08/1930) ;**
 - **Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se fait comme suit :**
 - **-01 1 cave, 1 local 'chauffage' et 1 local de réserve à charbon localisés sous le bâtiment à front de rue et une imprimerie dans l'annexe arrière;**
 - **00 2 magasins (réserves de matériel) et 2 bureaux localisés dans le bâtiment à front de rue et une usine d'électro-gravure dans l'annexe arrière ;**
 - **01 1 logement comprenant 3 pièces dénommées cuisine, chambre et chambre localisés dans le bâtiment à front de rue.**

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'au rez-de-chaussée, le bâtiment est occupé par un atelier de mécanique automobile ou un showroom pour la vente de véhicule, qu'un lanterneau a été supprimé sur la toiture intermédiaire entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment arrière ; que les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; que l'enseigne

- d'origine a été supprimée ; que le bandeau supérieur a été recouvert d'un cimentage gris moyen et le barreaudage de fenêtre a été partiellement retiré ;
- Vu qu'au regard des éléments administratifs en notre possession, l'immeuble est affecté à une activité productive artisanale/industrielle avec un logement et des bureaux accessoires à l'activité productive ;
 - Vu que la demande vise à rehausser la toiture et réaménager un immeuble mixte ;
 - Vu que la demande a été introduite le 18/12/2017, que le dossier a été déclaré complet le 14/01/2020 ;
 - 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 :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur 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 T.1989.0451 daté du 22/06/2017 ;
 - Considérant que le projet prévoit le réaménagement des espaces existants et la rehausse du bâtiment avant de deux niveaux (R+02+TV) ; qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 5 Caves, 1 local poubelles, les compteurs et 1 local d'entretien ;
 - 00 3 bureaux, un local vélos/poussettes et un dépôt/atelier ;
 - 01 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;
 - 02 1 appartement 2 chambres ;
 - 02+TV 1 appartement 3 chambres ;
 - Considérant que l'article 333 du CoBAT est d'application en ce que l'ensemble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (Irismonument 37218), qu'en façade avant le projet prévoit des modifications de baies existantes ; que l'aspect et le style architectural du bien n'est pas respecté (menuiserie en PVC blanc, enduit de ton clair, toiture à versants, etc.) ; que la rehausse d'un bâtiment de 1930 nécessite une étude approfondie de sa capacité portante ; qu'il convient de proscrire tout acte susceptible de mettre à mal le bâti existant ;
 - 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 des bureaux, un dépôt/atelier et des logements ; 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 ; qu'il convient, néanmoins, de clarifier le ou les type(s) d'activité(s) prévue(s) au rez-de-chaussée et d'en préciser la répartition et les locaux accessoires ;
 - Considérant qu'il convient de mettre en conformité l'affectation principale du bien ; qu'en situation de droit, le bien est affecté à une activité productive artisanale ou industrielle (atelier d'électro-gravure) ;
 - Qu'en situation de fait, le bien a été occupé une première fois par un atelier de réparation/entretien et un garage de plus de 25 autos en 1989 (PE DPPE/1B/1993/55647) puis par un showroom pour véhicules d'occasion en 2015 (PE 204/2016 valable 15 ans) ;

- Considérant que si les bureaux prévus au rez-de-chaussée sont en réalité accessoires à l'activité en cours actuellement, il conviendra de les inclure dans la superficie dédiée à l'activité principale du rez-de-chaussée (si vente import/export, il s'agit d'un commerce avec dépôt et bureau de vente ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce qu'aux étages, 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 ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le profil de toiture dépasse le profil de toiture voisin de droite le plus élevé et dépasse de plus de 3m le profil de toiture voisin le moins élevé ;
- Que le projet prévoit une lucarne en façade avant ; que vu le dépassement important des profils voisins, il convient de supprimer la lucarne ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que l'éclairage naturel de toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5ème de la superficie plancher ;
- Considérant qu'aucun des logements prévus ne possède d'espace extérieur privatif ;
- 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 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 disponible ; qu'en matière de mobilité douce, il convient de prévoir un espace permettant d'accueillir au-moins 1 vélo par chambre créée avec accès aisé à la voirie (recommandations de BXL-Environnement 'parking vélos') ;
- 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/m² de surface de toiture en projection horizontale doit être installée ; que celle-ci n'est pas prévue au projet ;
- Considérant que la végétalisation de la toiture plate intermédiaire entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment arrière est prévue à raison de 56m² ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde 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 :

- Clarifier l'affectation du rez-de-chaussée, indiquer les locaux accessoires à cette activité sur les documents graphiques et adapter les documents administratifs en fonction ;
- Supprimer la lucarne ;
- Remplacer les menuiseries en PVC par des menuiseries en bois mouluré et élargir la porte d'entrée en bois plein ;
- Prévoir un enduit de teinte de la brique et récupérer les briques existantes pour le ragréage de la façade ;
- Prévoir un parement en brique identique à celle existante ;
- Prévoir un local vélos permettant le stockage d'1 vélo par chambre créée et conforme au Vadémécum vélos.

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 4, 6 et 16 et Titre II – article 10 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^{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 05/05/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :
 - L'affectation du rez-de-chaussée a été clarifiée et les locaux accessoires à l'activité principale sont repris sur les documents graphiques et administratifs en tant que tel ;
- Considérant que le projet prévoit le changement d'affectation d'une activité productive en commerce ; que cette affectation est autorisée en zone de forte mixité ;
 - La lucarne en façade avant a été supprimée ;
 - Les menuiseries en PVC ont été remplacées par du bois mouluré et la porte d'entrée en bois plein a été élargie ;
 - Un enduit de la teinte de la brique a été prévu et les briques existantes seront récupérées pour le ragréage du parement de la façade ;
 - Un parement en briques identiques à celles existantes a été prévu ;
 - Un local vélos permettant le stockage de 8 vélos (soit 1 vélo par chambre créée) a été prévu ;
- 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 du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **se conformer aux plans n° 50385-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 **701,74 €** 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 15/12/2020

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

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

Le 30/12/2020

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 153, § 1er, alinéa 3

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1er, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Suspension et annulation

Article 160

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière. Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

Article 162

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur. Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours. A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 101

§ 1er Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100. La péremption du permis s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion. La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué. A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée. La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

§ 2. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu. La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme. Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés. Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Exécution du permis

Article 157

Le permis délivré en application des articles 153 et 155 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis. Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 2. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Publicité

Article 158

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme (beroep-recours@gov.brussels)

Article 165

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 164, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme. Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 164, deuxième alinéa. Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception. La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 166

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 167

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours. Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 168

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 155, § 2. Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.