



Références NOVA : 01/PU/1723780  
Nos références : PU 51267 – IDV/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Avenue Limbourg, 5***

et tendant à ***mettre en conformité le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en centre d'accueil local de la santé mentale ;***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***22/04/2020***;

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 01/09/2020 au 15/09/2020*** et qu'1 courrier d'opposition avec demande à être entendu a été introduit; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **17/09/2020**;

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 30/03/2021 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;*

*Vu l'avis de la commission de concertation du 17/06/2020 libellé comme suit :*

*« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation 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 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, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire régional du patrimoine architectural (Irismonument n°36340), il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;*

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

*Vu que le bien sis avenue Limbourg n°5, maison 3 façades R+02+TV implantée sur une parcelle de 855m<sup>2</sup> cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°507F4, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;*

*Vu les archives communales à cette adresse ;*

- *N°13086/13640-PU : Construction d'une maison + mur (octroyé le 22/08/1911) ;*
- *N°13161/13715-PU : Construction d'une écurie (octroyé le 31/10/1910) ;*
- *N°17013/14700-PU : Construction (octroyé le 24/07/1923) ;*
- *N°49376/49376-RPU : Mettre en conformité le changement d'affectation en centre de santé mentale et d'une écurie en atelier de poterie ;*

*Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :*

- *-01 : Fruitier, chauffage, provisions et laverie ;*
- *00 : Porche, bureau, salon, hall, jardin d'hiver, véranda, salle à manger, hall, cuisine et 2 WC – Arrière-bâtiment : Ecurie ;*
- *01 : Salle à manger, 2 salons et WC – Arrière-bâtiment : Ecurie ;*
- *02 : 3 chambres, salle de bain et WC ;*
- *03 : 3 mansardes et 1 grenier ;*
- *-TV-TP ;Combles ;*

*Considérant que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que l'ancienne écurie a été transformée en ateliers de poterie ;*

*Vu la mise en demeure (I 2015/1158), dressée en 2015, il a été constaté que la « maison unifamiliale a été transformée en centre de jour » ;*

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

*Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en centre d'accueil local de la santé mentale ;*

*Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 1/09/2020 au 15/09/2020, et qu'un courrier d'opposition au nom de 17 riverains avec demande à être entendu a été introduite ayant pour motifs principaux ;*

- *la multiplication des centres de centre mentale (9) réseau étendu sur le quartier avec plusieurs implantations ;*

- l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme suite au refus de permis d'urbanisme (absence de projet modifié) ;
- l'irrégularité de l'enquête publique (affichage non conforme et absence de dossier sur la plateforme numérique) ;
- l'absence de rapport d'incidence reliant l'ensemble des implantations évoquées ci-dessus ;
- la création d'un nouveau centre à proximité rue Limbourg ;
- quel type de personnes occuperont le bien et quel impacte aura son utilisation sur le voisinage (horaire, niveau de déficience mentale, etc.) ;
- les nuisances engendrées par l'occupation de l'ancienne écurie par un atelier de poterie ;
- les nuisances en général (stationnement, occupation quotidienne, sonore, etc.) ;
- l'impact de l'affectation sur le patrimoine bâti ;
- le fait qu'une partie de l'activité est déjà en cours ;
- le fait que la zone de recul et de retrait latéral ne peut être occupé par du stationnement ;

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 générale 0.12 du PRAS – modification partielle ou totale d'un logement ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit 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 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2015.0507/5/BUR/ac daté du 9/01/2020 ;

Considérant l'avis favorable sous réserve de la commission de concertation du 17/09/2021 ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du changement d'affectation d'une maison unifamiliale en équipement de santé (mentale), la mise en conformité des travaux de transformation de l'écurie en atelier de poterie (rénovation, agrandissement des baies de fenêtre et cimentage de la façade), la démolition d'un volume construit sans permis d'urbanisme et la démolition d'un bloc WC démoli sans permis d'urbanisme ;

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

Bâtiment principal :

- -01 : 4 caves, chaufferie et WC ;
- 00 : Porche/sas d'entrée, salle de staff, Espace de rencontres et d'entretiens, accueil, espace de rencontre et d'exposition, atelier polyvalent, bloc vestiaire et WC ;
- 01 : Salle d'activité et salle de réunion ;
- 02 : 3 bureaux ;
- 03 : salle de repos avec bloc sanitaire, 1 bureau et 1 dégagement ;
- TV-TP : Combles ;

Arrière-bâtiment :

- 00+01 : Ateliers ;

Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS - la modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement, est d'application en ce que le projet prévoit le changement de destination d'un logement en zone d'habitation ; que néanmoins, le logement est supprimé au profit d'un équipement d'intérêt public (centre de santé mentale) ;

Considérant que la prescription particulière 1.5. 1°et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la transformation d'une maison unifamiliale en équipement de santé mentale ; que cette utilisation en intérieur d'îlot ne

*s'accorde pas avec le cadre urbain environnant (zone d'habitation) ; que la nature des activités est incompatible avec l'habitation ;*

*Considérant que le projet prévoit la démolition d'un volume annexe construit sans permis ; que le volume bâti maintenu correspond à la situation de droit du bien ; que, néanmoins, la prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d'îlots est d'application en ce que la transformation de l'écurie en atelier de poterie est contraire au bon aménagement de l'îlot et que cette utilisation n'améliore pas sa qualité paysagère et risque de générer des nuisances supplémentaires ; que de plus ce volume s'implante au-delà de la limite constructible des trois-quarts de la parcelle ; que son utilisation ne peut-être que maintenue ou modifiée en une affectation en accord avec l'intérieur d'îlot ;*

*Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le volume bâti maintenu est en situation de droit ;*

*Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11 - aménagement de la zone de recul et de retrait latéral, en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que le projet prévoit l'aménagement d'une zone imperméabilisée devant l'entrée latérale menant à l'accueil ; que la partie devant l'espace rencontre/exposition assimilée à une terrasse n'est pas un chemin d'accès à l'une des entrées dans le bâtiment et doit donc être maintenue en pleine terre ; qu'une zone en pavé de klinkers permet un stationnement PRM en zone de recul ; que la zone de recul ne peut être occupée par du parking et doit donc être rétablie en pleine terre ;*

*Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins, en ce qu'aucune construction n'est envisagée en zone de cours et jardins ; que l'usage de pavés végétaux ne se justifie pas et que la pleine terre plantée doit être privilégiée ;*

*Considérant que la demande déroge à l'article 1§3 – 6° du Titre IV du RRU - accessibilité aux personnes à mobilités réduites en ce que les centres d'aide médicale, familiale, sociale et de santé mentale doivent être rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite ; qu'une rampe d'accès a été prévue à l'extérieur et qu'un WC PMR est prévu au rez-de-chaussée ; que la majorité des locaux du rez-de-chaussée et le rez-de-chaussée de l'écurie sont accessibles aux PMR ; qu'une place de stationnement PMR est prévue en zone de recul ; qu'il convient de détailler les aménagements PMR sur les documents graphiques (dimensions, zones de rotation, etc.) ;*

*Considérant que l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti et l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire sont d'application ; que la construction du bien date de 1911 et présente des éléments patrimoniaux à l'extérieur et à l'intérieur ; que le projet prévoit le maintien de ceux-ci ; qu'à l'extérieur, le projet prévoit la rénovation de la couverture de toiture et le remplacement des châssis en bois mouluré de teinte vert foncé avec croisillons blanc par des châssis en bois peint, le remplacement des portes d'accès par des menuiseries en bois de teinte foncée et l'agrandissement de 2 baies en façades latérales par la suppression des allèges ; qu'à l'intérieur, le projet prévoit l'agrandissement de 3 baies de porte entre l'accueil et l'espace d'exposition et l'espace de rencontre et entre l'espace de rencontre et l'atelier polyvalent ; qu'au niveau de l'écurie, les portes pleines en bois ont été remplacées par des portes-fenêtres, une baie a été supprimée sur la façade latérale, les menuiseries extérieures ont été remplacées par de l'Aluminium gris foncé et la façade a été cimentée ; que les aménagements respectent le bâti existant ;*

*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 qui n'impliquent pas de travaux soumis à permis d'urbanisme ;*

*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 à condition de :**

- détailler les aménagements PMR (circulation fauteuil roulant, pente, etc.) par rapport aux normes fixées par le RRU titre IV ;
- en zone de recul et de retrait latéral, limiter les aménagements imperméabilisés aux chemins d'accès pédestres et PMR (non carrossables) et supprimer les pavés végétaux et supprimer la place de stationnement PMR en zone de recul et rétablir la pleine terre en dehors des espaces de circulation pédestre ; au niveau du portail prévoir un vantail fixe pour empêcher tout accès voiture ;
- indiquer le teinte et l'essence de bois des châssis et prévoir du bois mouluré de qualité de teinte foncée ;
- corriger le cadre VII du formulaire de demande (renseigner toutes les superficies avant/après de logement et d'équipement) ;
- note explicative concernant l'activité de l'association dans le quartier et détailler dans le bien ;
- supprimer toute l'activité dans l'écurie. »

Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 09/12/2021 et que celui-ci répond partiellement aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

- Les aménagements PMR ont été détaillés et les espaces accessibles au PMR sont conformes au RRU ;
- La teinte et l'essence de bois des châssis sont indiquées dans la légende des matériaux et du bois mouluré Méranti peint teinte vert foncé est prévu ;
- Le cadre VII du formulaire de demande a été corrigé ;
- La note explicative relative à l'occupation du bien et détaillant les activités de l'équipement de santé mentale a été fournie ;
- La remise est transformée en réserve au rez-de-chaussée et stock à l'étage. Il n'y a donc plus d'activité prévue dans l'ancienne l'écurie ;

Considérant que la condition suivante n'est pas entièrement respectée :

- En zone de recul et de retrait latéral, limiter les aménagements imperméabilisés aux chemins d'accès pédestres et PMR (non carrossables) et supprimer les pavés végétaux et supprimer la place de stationnement PMR en zone de recul et rétablir la pleine terre en dehors des espaces de circulation pédestre ; au niveau du portail prévoir un vantail fixe pour empêcher tout accès voiture ;

Considérant que la demande déroge au Titre I, article 11 – Zone de recul, en ce que le chemin d'accès à l'entrée en façade latérale ne se limite pas au strict minimum (PMR) ; que néanmoins, l'aménagement paysagé qui s'étend en zone de retrait latéral délimite des zones de croisement ; que les débordements en pavés de briques sur chants permettent à deux personnes en fauteuil de se croiser le long du chemin sans emprunter les surfaces engazonnées ; que de plus, dans cette zone, la superficie de pleine terre plantée est largement favorisée ;

Considérant qu'en zone de retrait latéral et en zone de cours et jardins les aménagements à vocation d'agrément ou de décoration sont autorisés ;

Considérant que le projet modifié maximise les zones de pleine terre ; que les zones minéralisées sont réalisées à joints ouverts et sont donc partiellement perméables ;

Considérant que le projet en l'état s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

**AVIS FAVORABLE.**

**La dérogation au Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la zone de recul (article 11) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Références du dossier : 01/AFD/1723780.

**ARRETE :**

## Article 1<sup>er</sup>

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 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, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire régional du patrimoine architectural (Irismonument n°36340), il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
    - Vu que la parcelle n'est reprise pas à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;
    - Vu que le bien sis avenue Limbourg n°5, maison 3 façades R+02+TV implantée sur une parcelle de 855m<sup>2</sup> cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°507F4, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;
    - Vu les archives communales à cette adresse ;
      - N°13086/13640-PU : Construction d'une maison + mur (octroyé le 22/08/1911) ;
      - N°13161/13715-PU : Construction d'une écurie (octroyé le 31/10/1910) ;
      - N°17013/14700-PU : Construction (octroyé le 24/07/1923) ;
      - N°49376/49376-RPU : Mettre en conformité le changement d'affectation en centre de santé mentale et d'une écurie en atelier de poterie ;
    - Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
      - -01 Fruitier, chauffage, provisions et laverie ;
      - 00 Porche, bureau, salon, hall, jardin d'hiver, véranda, salle à manger, hall, cuisine et 2 WC – Arrière-bâtiment : Ecurie ;
      - 01 Salle à manger, 2 salons et WC – Arrière-bâtiment : Ecurie ;
      - 02 3 chambres, salle de bain et WC ;
      - 03 3 mansardes et 1 grenier ;
      - TV-TP Combles.
- La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que l'ancienne écurie a été transformée en atelier de poterie ;
- Vu la mise en demeure (I 2015/1158), dressée en 2015, il a été constaté que la « *maison unifamiliale a été transformée en centre de jour* » ;
  - Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;
  - Vu que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en centre d'accueil local de la santé mentale ;
  - Vu que la demande a été introduite le 29/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 22/04/2020 ;
  - Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/09/2020 au 15/09/2020, et qu'un courrier d'opposition au nom de 17 riverains avec demande à être entendu a été introduite ayant pour motifs principaux :
    - *la multiplication des centres de centre mentale (9) réseau étendu sur le quartier avec plusieurs implantations ;*

- *l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme suite au refus de permis d'urbanisme (absence de projet modifié) ;*
- *l'irrégularité de l'enquête publique (affichage non conforme et absence de dossier sur la plate-forme numérique) ;*
- *l'absence de rapport d'incidences reliant l'ensemble des implantations évoquées ci-dessus ;*
- *la création d'un nouveau centre à proximité rue Limbourg ;*
- *quel type de personnes occuperont le bien et quel impact aura son utilisation sur le voisinage (horaire, niveau de déficience mentale, etc.) ;*
- *les nuisances engendrées par l'occupation de l'ancienne écurie par un atelier de poterie ;*
- *les nuisances en général (stationnement, occupation quotidienne, sonores, etc.) ;*
- *l'impact de l'affectation sur le patrimoine bâti ;*
- *le fait qu'une partie de l'activité est déjà en cours ;*
- *le fait que la zone de recul et de retrait latéral ne peut être occupé par du stationnement ;*
- **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 générale 0.12 du PRAS – modification partielle ou totale d'un logement ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
  - application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit 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 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
- **Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2015.0507/5/BUR/ac daté du 9/01/2020 ;**
- **Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du changement d'affectation d'une maison unifamiliale en équipement de santé (mentale), la mise en conformité des travaux de transformation de l'écurie en atelier de poterie (rénovation, agrandissement des baies de fenêtre et cimentage de la façade), la démolition d'un volume construit sans permis d'urbanisme et la démolition d'un bloc WC démoli sans permis d'urbanisme ;**
- **Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :**

**Bâtiment principal :**

  - **-01**        **4 caves, chaufferie et WC ;**
  - **00**        **Porche/sas d'entrée, salle de staff, Espace de rencontres et d'entretiens, accueil, espace de rencontre et d'exposition, atelier polyvalent, bloc vestiaire et WC ;**
  - **01**        **Salle d'activités et salle de réunion ;**
  - **02**        **3 bureaux ;**

- 03           salle de repos avec bloc sanitaire, 1 bureau et 1 dégagement ;
  - TV-TP       Combles ;
- Arrière-bâtiment :
- 00+01       Ateliers ;
- **Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS - la modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement, est d'application en ce que le projet prévoit le changement de destination d'un logement en zone d'habitation ; que néanmoins, le logement est supprimé au profit d'un équipement d'intérêt public (centre de santé mentale) ;**
  - **Considérant que la prescription particulière 1.5. 1° et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la transformation d'une maison unifamiliale en équipement de santé mentale ; que cette utilisation en intérieur d'îlot ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant (zone d'habitation) ; que la nature des activités est incompatible avec l'habitation ;**
  - **Considérant que le projet prévoit la démolition d'un volume annexe construit sans permis ; que le volume bâti maintenu correspond à la situation de droit du bien ; que, néanmoins, la prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d'îlots est d'application en ce que la transformation de l'écurie en atelier de poterie est contraire au bon aménagement de l'îlot et que cette utilisation n'améliore pas sa qualité paysagère et risque de générer des nuisances supplémentaires ; que de plus ce volume s'implante au-delà de la limite constructible des trois-quarts de la parcelle ; que son utilisation ne peut-être que maintenue ou modifiée en une affectation en accord avec l'intérieur d'îlot ;**
  - **Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le volume bâti maintenu est en situation de droit ;**
  - **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11 - aménagement de la zone de recul et de retrait latéral, en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable); que le projet prévoit l'aménagement d'une zone imperméabilisée devant l'entrée latérale menant à l'accueil ; que la partie devant l'espace rencontre/exposition assimilée à une terrasse n'est pas un chemin d'accès à l'une des entrées dans le bâtiment et doit donc être maintenue en pleine terre ; qu'une zone en pavé de klinkers permet un stationnement PRM en zone de recul ; que la zone de recul ne peut être occupée par du parking et doit donc être rétablie en pleine terre ;**
  - **Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins, en ce qu'aucune construction n'est envisagée en zone de cours et jardins ; que l'usage de pavés végétaux ne se justifie pas et que la pleine terre plantée doit être privilégiée ;**
  - **Considérant que la demande déroge à l'article 1§3 – 6° du titre IV du RRU - accessibilité aux personnes à mobilité réduite en ce que les centres d'aide médicale, familiale, sociale et de santé mentale doivent être rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite ; qu'une rampe d'accès a été prévue à l'extérieur et qu'un WC PMR est prévu au rez-de-chaussée ; que la majorité des locaux du rez-de-chaussée et le rez-de-chaussée de l'écurie sont accessibles aux PMR ; qu'une place de stationnement PMR est prévue en zone de recul ; qu'il convient de détailler les aménagements PMR sur les documents graphiques (dimensions, zones de rotation, etc.) ;**



- Considérant que l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti et l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire sont d'application ; que la construction du bien date de 1911 et présente des éléments patrimoniaux à l'extérieur et à l'intérieur ; que le projet prévoit le maintien de ceux-ci ; qu'à l'extérieur, le projet prévoit la rénovation de la couverture de toiture et le remplacement des châssis en bois mouluré de teinte vert foncé avec croisillons blanc par des châssis en bois peint, le remplacement des portes d'accès par des menuiseries en bois de teinte foncée et l'agrandissement de 2 baies en façades latérales par la suppression des allèges ; qu'à l'intérieur, le projet prévoit l'agrandissement de 3 baies de porte entre l'accueil et l'espace d'exposition et l'espace de rencontre et entre l'espace de rencontre et l'atelier polyvalent ; qu'au niveau de l'écurie, les portes pleines en bois ont été remplacées par des portes-fenêtres, une baie a été supprimée sur la façade latérale, les menuiseries extérieures ont été remplacées par de l'Aluminium gris foncé et la façade a été cimentée ; que les aménagements respectent le bâti existant ;
- 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 qui n'impliquent pas de travaux soumis à permis d'urbanisme ;
- 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 :

- Détailler les aménagements PMR (circulation fauteuil roulant, pente, etc.) par rapport aux normes fixées par le RRU titre IV ;
- En zone de recul et de retrait latéral, limiter les aménagements imperméabilisés aux chemins d'accès pédestres et PMR (non carrossables) et supprimer les pavés végétaux et supprimer la place de stationnement PMR en zone de recul et rétablir la pleine terre en dehors des espaces de circulation pédestre ; au niveau du portail prévoir un vantail fixe pour empêcher tout accès voiture ;
- Indiquer la teinte et l'essence de bois des châssis et prévoir du bois mouluré de qualité de teinte foncée ;
- Corriger le cadre VII du formulaire de demande (renseigner toutes les superficies avant/après de logement et d'équipement) ;
- Note explicative concernant l'activité de l'association dans le quartier et détailler dans le bien ;
- Supprimer toute l'activité dans l'écurie ;

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). »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 09/12/2021 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;
- Considérant que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - Les aménagements PMR ont été détaillés et les espaces accessibles au PMR sont conformes au RRU ;
  - La teinte et l'essence de bois des châssis sont indiquées dans la légende des

- matériaux et du bois mouluré Mèranti peint teinte vert foncé est prévu ;
- Le cadre VII du formulaire de demande a été corrigé ;
- La note explicative relative à l'occupation du bien et détaillant les activités de l'équipement de santé mentale a été fournie ;
- La remise est transformée en réserve au rez-de-chaussée et stock à l'étage. Il n'y a donc plus d'activité prévue dans l'ancienne l'écurie ;
- Considérant que la condition suivante n'est pas entièrement respectée :
  - En zone de recul et de retrait latéral, limiter les aménagements imperméabilisés aux chemins d'accès pédestres et PMR (non carrossables) et supprimer les pavés végétaux et supprimer la place de stationnement PMR en zone de recul et rétablir la pleine terre en dehors des espaces de circulation pédestre ; au niveau du portail prévoir un vantail fixe pour empêcher tout accès voiture ;
- Considérant que la demande déroge au Titre I, article 11 – Zone de recul, en ce que le chemin d'accès à l'entrée en façade latérale ne se limite pas au strict minimum (PMR) ; que néanmoins, l'aménagement paysagé qui s'étend en zone de retrait latéral délimite des zones de croisement ; que les débordements en pavés de briques sur chants permettent à deux personnes en fauteuil de se croiser le long du chemin sans emprunter les surfaces engazonnées ; que de plus, dans cette zone, la superficie de pleine terre plantée est largement favorisée ;
- Considérant qu'en zone de retrait latéral et en zone de cours et jardins les aménagements à vocation d'agrément ou de décoration sont autorisés ;
- Considérant que le projet modifié maximise les zones de pleine terre ; que les zones minéralisées sont réalisées à joints ouverts et sont donc partiellement perméables ;
- Considérant que le projet en l'état s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- Considérant que le Fonctionnaire délégué s'est rallié à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins ; que la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la zone de recul (article 11) est accordée.

## 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 aux plans 51267-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 **XXX** 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 15/06/2021

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.