



Références NOVA : 01/PU/1696834  
Nos références : 50876-VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Rue Brogniez, 102**

et tendant à **transformer un immeuble (modifier la façade avant afin de créer une entrée pour les appartements et aménager un appartement au 3ème étage)**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **09/01/2020**;

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;

Vu l'avis de la commission de concertation du **05/03/2020**;

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<sup>er</sup>**

pour les motifs suivants :

#### **avis favorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien se situe Rue Brogniez au n° 102, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 200m<sup>2</sup> cadastrée Section B – n° 204 f 29 ;**
  - **Vu que la demande vise à transformer un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial en créant une entrée particulière pour les étages et en aménageant une entité de logement supplémentaire sous combles ;**
  - **Vu que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse :**
    - **n° 11963 (PU 12502) – transformer une fenêtre en vitrine – permis octroyé le 27/10/1908 ;**
    - **n° 38692 (PU 31090) – transformer le rez – permis octroyé le 28/02/1958 ;**
  - **la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement de la cour, pour le changement d'utilisation des combles, pour l'aspect des menuiseries extérieures ;**
  - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comprend 2 logements ;**
  - **Considérant que la demande en situation de droit se compose de 2 logements et d'un commerce au rez-de-chaussée ; que l'arrière-bâtiment fait partie du commerce ;**
  - **Considérant que la demande en situation projetée envisage de créer une entrée particulière à rue, totalement distincte du commerce, pour les logements des étages ; d'également, augmenter le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que l'aménagement suivant est projeté :**
    - Bâtiment à rue**
      - **-01** caves logement (3), cave commerce, local poubelles/compteurs (hors gaz), local vélos/poussettes
      - **+00** garage (1 emplacement), emplacement pour 4 vélos, stock magasin magasin avec kitchenette et sanitaire hall d'entrée des logements (au détriment de la surface commerciale), escalier d'accès au sous-sol et aux étages
      - **+01** logement de 1 chambre

- +02                    logement de 1 chambre
  - Sous combles        logement de 1 chambre
- Arrière-bâtiment**
- +00                    prolongation du magasin à rue, escalier d'accès à l'étage
  - +01                    stock magasin
- **Considérant que la cour a été aménagée en stock magasin ; que cette modification n'a pas nécessité de rehausse de mitoyens ;**
  - **Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :**
    - **Aménagement des caves inopportun :**  
grande cave pour le commerce (qui dispose déjà de 2 stockages aux +00/+01), compteurs gaz non accessibles par tous les occupants, local poubelles pas ventilé, dimensions restreintes des caves privatives des logements ;
    - **Séparation inexistante entre le garage et le hall commun, entre le garage et le stock magasin ;**
    - **Maintien du local technique (non défini) pas pertinent ;**
  - **Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que cet aménagement n'a pas nécessité d'augmentation volumétrique et ne présente pas de défauts manifestes d'habitabilité ;**
  - **Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes doivent être respectées :**
    - **tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;**
    - **une mixité de type de logements doit être proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements ;**
  - **Considérant que vu la configuration des lieux, une modification de la répartition des logements existants ne serait pas pertinente ;**
  - **Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'une alternative de mobilité douce est proposée ;**
  - **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 ;**
  - **Considérant que le projet modifie les dimensions de baies du rez-de-chaussée afin de créer un accès à rue pour les logements ; que la vitrine commerciale est réduite en conséquence ; que les châssis des étages (PVC blanc) de la situation existante de fait sont maintenus ;**
  - **Considérant qu'outre la porte de garage en alu, les autres menuiseries du rez-de-chaussée sont en bois ; qu'il convient d'en préciser la couleur ;**
  - **Considérant qu'il y a lieu de privilégier le maintien des caractéristiques néo-classiques : proposer une imposte vitrée commune aux 3 baies, réduire la hauteur d'imposte supérieure, maintenir un soubassement différencié (nettoyer le soubassement s'il s'agit d'une pierre naturelle), proposer une autre couleur que le rouge pour le revêtement de façade, prévoir une porte des logements panneau-tée (en place de la vitre) et y intégrer les boîtes aux lettres ;**
  - **Considérant que de la porte de garage doit s'harmoniser avec les autres menuiseries extérieures ;**

- Considérant que les 3 fenêtres de toit doivent s'aligner selon l'axe médian des baies inférieures ; que leurs dimensions doivent être unifiées ; qu'il y a lieu de faire figurer dans la légende la corniche bois avec ornements ;
- Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport T.2000.2023/5/CAP/dd du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale en date du 16/01/2019 ;
- 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 :

- proposer un aménagement du sous-sol limitant le stockage du commerce
- veiller à l'accessibilité des compteurs pour tous les occupants
- au +00, au niveau du garage et de l'espace de stockage, adapter le cloisonnement tout en garantissant l'accès aux emplacements vélos
- adapter la façade à rue tel que décrit ci-dessus (soubassement, hauteur d'imposte, vitrine avec imposte, porte panneautée, couleur de revêtement)
- préciser l'utilisation du local technique, voire le supprimer si inopportun
- placer le local poubelles dans un local aéré naturellement

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestres 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 en l'état. »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 26/05/2020 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - Les locaux en sous-sol ont été redistribués : accessibilité permanente des compteurs, cave magasin limitée en superficie, local poubelles disposant d'une aération naturelle
  - Au rez-de-chaussée, le cloisonnement entre le garage et le hall présente une porte de séparation, le stock magasin est fermé par une porte à double battant, un range-vélo vertical est proposé en fond de garage
  - Le volume au niveau du palier intermédiaire est utilisé en tant que local d'entretien
  - En façade à rue, au niveau du rez-de-chaussée, sont proposés un soubassement en pierre naturelle, un cimentage de teinte gris clair, une porte d'entrée logements (panneautée) et une devanture commerciale (avec porte vitrée) en bois blanc avec hauteur d'imposte vitrée commune, le maintien de la corniche bois avec ornements
- Considérant que le projet amendé 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@vivagua.be](mailto:info@vivagua.be);**
- **se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **se conformer au plan 50876-III de la situation projetée (référence architecte : plan indice B du 11/03/2020), cacheté 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 **74,00 €** 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 17/11/2020

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 11/12/2020

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](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.