



Références NOVA : 01/PU/1712384
Nos références : PU 51090 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Route de Lennik, 361**

et tendant à **mettre en conformité un restaurant + terrasses et un duplex**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **24/07/2020**;

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 existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur : « Abords du Ring » AR du 06/11/1956;

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 05/11/2020 au 19/11/2020** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **26/11/2020**;

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'entreprises en milieu urbain et le long d'un espace structurant 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 le bien est repris dans le périmètre du PPAS « Abords du Ring » AR du 06/11/1956 ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone élargie ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
 - **Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **Vu que le bien sis route de Lennik n°361, maison R+01+TV, implantée sur une parcelle de 428m² cadastrée Division 7, Section F, Parcelle n°109M et 109E, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale sans entrée particulière comportant 1 logement ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N°43644/35880-PU : Construire une maison (octroyé 26/02/1969) ;**
 - **N°50131/48877-PU : Transformer un immeuble mixte (octroyé le 23/10/2014) ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **00 Commerce de type HoReCa avec terrasse en zone de recul + Parking latéral ;**
 - **01 Extension commerce au 1er étage : salle de banquet ;**
 - **01+TV Appartement duplex 3 chambres ;**
 - **Vu la mise en demeure (I 2018/2727), dressée en 2018 renseignant un volume annexe de 8m² construit sans permis d'urbanisme ;**
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison de commerce comportant 1 logement et un commerce HoReCa (restaurant) ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité un restaurant, la terrasse et 1 duplex ;**

- Vu que la demande a été introduite le 10/05/2019, que le dossier a été déclaré complet le 24/07/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/11/2020 au 19/11/2020, et qu'aucune réclamation et/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 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée ;
 - 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 ;
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- Vu l'avis de Bruxelles Environnement mentionnant que le permis d'environnement n°PE 217/2014 doit être modifié et le nombre d'emplacements de parking doit être réduit (de 18 à 12) ; qu'un permis d'environnement de classe 2 rubrique 68-A est nécessaire ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1981.0901/8/RS/ms daté du 25/07/2019 ;
- Vu que la route de Lennik 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 :
 - l'agrandissement de la terrasse de restaurant en zone de recul ;
 - la construction d'un volume annexe en zone de cours et jardins au rez-de-chaussée abritant un escalier menant à la cour arrière ;
 - la construction d'un volume annexe en zone de retrait latéral au rez-de-chaussée abritant la chaufferie (façade latérale droite) ;
 - la construction d'un volume annexe en façade latérale droite au 1^{er} étage abritant 2 réserves pour le commerce ;
 - la suppression de la verrière en toiture de la salle de banquet au 1^{er} étage ;
 - la suppression de l'escalier extérieur menant de la terrasse de la salle de banquet au jardin ;
 - la transformation du jardin en cour dallée ;
 - la réorganisation du 2^{ème} étage sous combles de l'appartement duplex (suppression d'une chambre sur 3);
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - 00 Commerce de type HoReCa avec terrasse en zone de recul + Parking latéral ;
 - 01 Extension commerce au 1er étage : salle de banquet ;
 - 01+TV Appartement duplex 2 chambres ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la couverture de la cour sur un niveau ; que

néanmoins, le bien n'est pas implanté dans un îlot et est voisin d'une voie de chemin de fer implantée en contrebas à l'arrière de la parcelle ;

- **Considérant que la demande déroge à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée, en ce que le projet prévoit la mise en conformité de la construction de plusieurs volumes annexes implantés de manière disparate autour du bâtiment principal dont l'aspect général est celui d'une villa avec un commerce au rez-de-chaussée ; que cette maison, anciennement maison d'habitation avec un commerce HoReCa (taverne/restaurant) au rez-de-chaussée, a été transformée depuis 2015 en restaurant avec logement de taille réduite ; que les agrandissements volumétriques consentis à l'époque dépassaient déjà la profondeur des maisons voisines de gauche ; que néanmoins, le bien se trouve entouré de son parking à gauche, d'une ligne de chemin de fer à l'arrière et d'une station lavage de voitures à droite ; que par conséquent, l'impact des volumes supplémentaires construits sans permis d'urbanisme est limité et n'est pas impactante pour les maisons voisines ; que seul le volume arrière donnant accès à la cour est visible depuis celle-ci ; que néanmoins, il est située à plus de 13m de la limite mitoyenne (parking entre les deux) ; que les autres volumes sont implantés sur la façade latérale de droite, côté station de lavage voiture et ne sont donc pas visible à partir des maisons voisines de gauche ;**
- **Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le bien est un bâtiment isolé ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11, aménagement de la zone de recul, 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 néanmoins, le projet ne prévoit que l'extension de la terrasse existante en zone de recul sur la parcelle voisine occupée par un parking et déjà entièrement asphaltée ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que le projet initial maintenait un jardin en zone de cours et jardins ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ; que le projet initial maintenait un jardin en zone de cours et jardins ;**
- **Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'aménagement de 2 chambres et 2 salles de bain au lieu de 3 chambres et une salle de bain dans les combles ; que la chambre 3 est transformée en salle de douche et dressing ; que les deux autres chambres ne sont pas modifiées ;**
- **Considérant que la densité et l'emprise au sol du bâti sont accentuées ; que le projet prévoit une imperméabilisation des 2 parcelles conjointes de 95% ; qu'aucune toiture végétalisée ou système de rétention/récupération des eaux pluviales n'est prévu ; que vu le type de commerce et le taux d'imperméabilisation de la parcelle, la surcharge du réseau d'assainissement public n'est pas limitée ; qu'il convient de se conformer au permis précédent en ce qui concerne la superficie perméable disponible en réaménagement un jardin de pleine terre en zone de cours et jardins et retrouvant des espaces de pleine terre ailleurs sur les parcelles ;**

- **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 :

- **Se conformer au permis précédent en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation des parcelles et rétablir un jardin planté de pleine terre en zone de cours et jardins.**

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 7, 11, 12, 13 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus. »

- **Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 01/03/2021 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;**
- **Considérant que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :**
 - **Le projet est conforme au permis précédent en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation des parcelles et un jardin planté de pleine terre a été rétabli en zone de cours et jardins. Le taux d'imperméabilisation est réduit par rapport à la situation de droit ;**
- **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 par 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 51090-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 **148,29 €** 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 18/08/2021

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.