



Références NOVA : PU/649246
Nos références : 50241-VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par relative à un bien sis **Rue Bara, 17**

et tendant à **régulariser un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **12/08/2019**;

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 06/10/2019 au 20/10/2019** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **24/10/2019**;

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 se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant 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 Bara au n° 17, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section C – n° 266 s 9 ;**
 - **Vu que la demande vise à régulariser un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 6/10/2019 au 20/10/2019, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 44197 (PU 36632) – transformation de l'immeuble commercial – octroyé le 21/05/1973 ;**
 - **n° 48522 (PU) – régulariser un immeuble de rapport – refusé le 10/02/2015 ; la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination et d'utilisation de l'immeuble, pour la rehausse de l'extension au +00, pour le changement d'aspect de la façade à rue, pour l'agrandissement des lucarnes ;**
 - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable ; que la surface bâtie au sol est de 211m² ;**
 - **Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 ;**
 - **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2013/0826), dressé en date du 20/09/2013, l'infraction relevée concerne la division de l'immeuble en 25 unités avec cuisines et salle d'eau communes, la réalisation de travaux de stabilité impliquant placement de poutres métalliques et colonnes de béton, la construction d'une dalle béton afin de diviser un niveau en 2, la création d'un escalier pour accéder au niveau supplémentaire ;**
 - **Considérant que la demande en situation de droit – soit le permis de 1973 – se compose d'un immeuble dont tous les locaux sont à usage commercial ; que la**

- profondeur du bâti au rez-de-chaussée s'étend sur l'entièreté de la parcelle ;
qu'un garage de 2 emplacements a été aménagé dans le demi sous-sol ;
- **Considérant que la demande en situation projetée envisage de destiner le demi sous-sol et le bel-étage à du commerce de type Horeca, d'aménager les étages en logements distribués en 3 entités ; que l'aménagement suivant est projeté :**
 - **-01** communs : caves (2), local vélos
restaurant : cuisine (de 77m²) avec escalier hélicoïdal desservant +00, salle de consommation
 - **+00** entrée logement distincte du commerce – hall, ascenseur, escaliers
restaurant : accès personne à mobilité réduite, salles de consommation, sanitaires
 - **+01** unité de logement 1 : appartement 3 chambres
 - **+02** unité de logement 2 : appartement 3 chambres
 - **+03** unité de logement 3 : appartement 3 chambres
 - **+04** combles de l'unité 3 aménagée en bureau (de +/- 50m²)
 - **Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;**
 - **Considérant que le toit plat de l'extension est rehaussé sur toute sa profondeur ; qu'une cheminée de plus de 7,00m grimpe jusqu'au niveau corniche ; que cette configuration ne permet aucunement de préserver l'environnement immédiat des nuisances (dues à du refoulement) ;**
 - **Considérant que le projet envisage l'aménagement d'un restaurant de +/- 250m², comprenant une cuisine de 77m² et une surface de salles de restaurant de +/- 148m² ; que le nombre de couverts n'est pas renseigné ; que le rapport du SIAMU ne mentionne pas le nombre d'occupants pris en compte dans son analyse ;**
 - **Considérant qu'en l'état, l'impact et les nuisances de l'établissement ne peuvent être évalués ;**
 - **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle et qu'il y a rehausse de mitoyen ;**
 - **Considérant que l'extension au +00 a été rehaussée de +/- 1,30m ; que le bâti dépasse le profil de la parcelle du n° 15 de + de 3,00m sur une profondeur de plus de 8,00m ;**
 - **Considérant que, par ailleurs, la hauteur du faîte a été relevée – l'angle des versants étant plus ouvert, le volume sous versant est divisé en 3 ; que le niveau de corniche a été rehaussé ;**
 - **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne en toiture*, en ce que tant les lucarnes que les versants de toit dépassent les profils des constructions voisines ; que ceux-ci ne présentent pas les mêmes gabarits que ceux de la situation de droit ; que, notamment, la lucarne arrière a été élargie et dépasse les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la façade ;**
 - **Considérant que ces modifications et augmentations de volume sont des héritages du passé qu'il est difficile de dater ; que l'extension arrière est en-deçà du profil de la construction voisine de gauche ;**
 - **Considérant qu'à contrario, le conduit de cheminée extérieur est inadapté et non-conforme ; qu'il convient de créer une nouvelle trémie intérieure qui englobe toutes les techniques (hvac et sanitaire) du commerce et des logements ;**
 - **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que la chambre 2 des 3 logements n'atteint pas le minimum requis de 9,00m² ;**

- **Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :**
 - les 3 logements ne disposent pas d'une cave privative ;
 - les logements 3 chambres ne disposent que d'équipements sanitaires sommaires – 1 salle de douche sans rangement possible (adaptée à un studio) et 1 seul wc ;
 - au niveau de l'entité 3, le bureau dans les combles offre une superficie, de près de 50m², démesurée par rapport aux superficies disponibles au +03 – le total des chambres n'atteint pas les 34,00m² ;
 - la pièce à rue du commerce, au niveau de demi sous-sol a une hauteur limitée à 2,10m ; l'escalier accédant au sous-sol n'a pas une échappée suffisante ;
 - aucune ventilation du commerce qui n'a qu'une façade à rue et qui s'étend sur une profondeur de 23,50m ; pertinence de l'escalier hélicoïdal connectant cuisine et salles du bel-étage (initialement un monte-charge existait) ;
 - l'épaisseur des cloisons des appartements est de 8cm ;
 - les plans sont lacunaires : aménagement du restaurant (cuisine et salles), équipements des cuisines des logements, emplacement des chaudières, emplacement des compteurs,.. ;
 - les documents sont erronés et contradictoires – le nombre d'appartements, le nombre de chambres, les superficies renseignées, varient selon les documents administratifs (entre Annexe I, note explicative, et formulaire statistique) ; les représentations en plan et en coupe diffèrent (hauteurs libres renseignées) ;
- **Considérant que le projet crée de nouvelles entités de logement ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; qu'eu égard aux superficies disponibles, un aménagement plus qualitatif et cohérent est envisageable ;**
- **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 ;**
- **Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;**
- **Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;**
- **Considérant qu'une nouvelle porte à rue est créée en démolissant l'allège et le soubassement en pierre bleue ; que tous les châssis et la vitrine sont en PVC blanc ; que plus aucun soubassement n'est prévu ; que l'uniformité de l'aspect architectural n'est plus respectée ;**
- **Considérant que la vitrine ne se motive plus vu le changement d'utilisation ; qu'il y a lieu de proposer une composition d'ensemble de la façade en adéquation avec sa typologie et sa valeur patrimoniale – notamment, reconstruire le trumeau démoli, proposer un soubassement en pierre bleue, unifier les divisions de châssis, harmoniser le rapport d'hauteurs entre porte et imposte, proposer un matériau plus pérenne, préciser les matériaux mis en œuvre, ...**
- **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.2014.0038/2/CAP/al du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale en date du 1/03/2017 ;**

- **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 :

- **finaliser et compléter l'aménagement du restaurant – connexion entre les 2 niveaux, taux d'occupation, équipements techniques ;**
- **prévoir pour le commerce et les logements une trémie technique intérieure qui englobe toutes les techniques nécessitant une sortie en toiture ;**
- **améliorer la configuration des logements, la rendre cohérente et respectueuse du Titre II, et proposer une mixité de types de logement ;**
- **proposer un traitement de la façade en adéquation avec sa typologie (taille des baies et trumeau supplémentaire, matériaux mis en œuvre, hauteur de traverse d'imposte adaptée, divisions) ;**
- **placer des menuiseries extérieures en bois en façade à rue.**

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 sont acceptées.

Des plans modifiés de la situation projetée 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). »

- **Considérant que des plans modificatifs ont été introduits le 14/12/2020 ; qu'ils ont été rectifiés le 23/02/2021 et que ceux-ci apportent les modifications suivantes :**
 - **Le restaurant dispose de deux salles – une salle de 52 personnes (+00) et l'autre de 17 personnes (entresol), d'un accès PMR (plateforme élévatrice), de sanitaires dont 1 PMR, d'une cuisine équipée avec hotte évacuée en toiture via une trémie intérieure ;**
 - **Les techniques ont été rationalisées et regroupées dans des trémies ;**
 - **Les 3 logements proposés – 2 de 2 chambres et 1 de 3 chambres en duplex – sont conformes : caves privatives, local vélos commun, ascenseur, respect des normes d'habitabilité (superficies, logement traversant, commodités telles que les sanitaires, la buanderie, les espaces de rangement, ...) ;**
 - **Au niveau de la façade à rue : toutes les menuiseries extérieures sont en bois peint en blanc, les impostes supérieures vitrées sont alignées, le rythme des trumeaux du +00 est rétabli (reconstruction du trumeau manquant), les 3 baies commerciales du +00 sont harmonisées (1 panneau vitré surmonté d'une imposte vitrée), la porte d'entrée des logements en bois présente 2 vantaux pleins panneaux avec imposte vitrée, les éléments en pierre bleue sont rénovés et rétablis, les divisions des châssis aux étages sont unifiées, la lucarne est revêtue d'un bardage en fibre ciment à lame horizontale ;**
 - **Les manquements et informations graphiques erronées ont été rectifiés ;**
- **Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain 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 ;
- Pas de remarques à formuler par Bruxelles Mobilité – AED – Direction Gestion et Entretien des Voiries ;
- Se conformer au plan 50241-IV de la situation projetée (référence architecte : plan indicé A du 16/02/2021), cacheté à la date de délivrance du permis ;
- Les équipements d'extraction et de rejet dont la hotte du commerce, régulièrement entretenus, devront également répondre à la réglementation en vigueur, sans nuire à l'environnement immédiat, ni causer de nuisances acoustiques ou dues à du refoulement ;
- Il y a lieu d'introduire auprès du service Environnement de la Commune une demande d'ouverture de commerce HoReCa.

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 **245,98 €** 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 collègue 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 20/04/2021

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.