



Références NOVA : 01/PU/1717076  
Nos références : PU 51154 – VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Verheyden, 88**

et tendant à **initial : transformer un logement en bureaux et rénover des bureaux  
modifié : réaménager les locaux administratifs accessoires au commerce et agrandir  
des locaux en zone de cour**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **21/08/2020**;

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 13/11/2020 au 27/11/2020** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **03/12/2020**;

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>**

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 ;**
  - **Vu que le bien se situe Rue Verheyden au n° 88, d'une part, maison mitoyenne R+03+TP implantée sur une parcelle de 199m<sup>2</sup> cadastrée Section B – n° 52 y 3, & d'autre part, arrière-bâtiment R+03+TP implanté sur une parcelle de 540m<sup>2</sup> cadastrée Section B – n° 52 x 3 ;**
  - **Vu que la demande vise à réaménager des locaux administratifs accessoires et agrandir des locaux annexes existants ; que l'objet de la demande ne concerne que le rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue et l'extension bâtie en zone de cour reliant l'entrepôt de l'arrière-bâtiment ; qu'il ne s'agit pas de création de bureau en tant qu'activité principale séparée du siège d'exploitation ;**
  - **Vu que la demande a été introduite le 24/06/2019, que le dossier a été déclaré complet le 21/08/2020 ;**
  - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/11/2020 au 27/11/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
  - **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 ;**
    - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
    - **dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
    - **n°39310/33023-PU – démolition-reconstruction – permis octroyé le 07/04/1959 ;**
    - **n°42460/37237-PU – Transformations intérieures – permis octroyé le 17/05/1965 ;**
    - **n°46062/39195-PU – Agrandissement + construire un cabanon – permis octroyé le 06/10/1986 ;**

- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour des changements d'affectation, pour l'aménagement de la zone de cour et jardin ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien se compose d'un immeuble de rapport à front de rue, comprenant du logement aux étages et l'administration du commerce et d'un arrière-bâtiment affecté à un entrepôt comprenant du logement (au +02) ;
  - Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions au rez-de-chaussée se présente comme suit :
    - bâtiment à rue :
      - espace administratif de l'atelier, accès direct à la cour par accès carrossable
      - hall d'entrée des logements, espaces communs dont caves (provisions et charbon) ;
    - arrière-bâtiment : cour couverte, atelier ;
  - Considérant qu'en situation existante de fait, à la place des espaces administratifs à front de rue, un logement de 1 chambre y a été aménagé ;
  - Considérant que la demande en situation projetée envisage de reconfigurer les lieux comme la situation de droit, moyennant les travaux suivants :
    - le réaménagement d'un bureau accessoire à l'activité au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue (salle de réunion, bureau, sanitaires) ;
    - l'agrandissement de l'extension dans la cour pour y aménager le hall d'entrée et le desk d'accueil de l'activité ;
  - Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet augmente la densité du bâti et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
  - Considérant que le projet prévoit d'augmenter l'extension en zone de cour sur une superficie au sol de 17m<sup>2</sup> ; que la cour de 67m<sup>2</sup> accessible par le passage cocher n'en est pas impactée ; que ce nouvel aménagement permet d'aménager l'accueil de l'activité en contact direct avec la cour ;
  - Considérant que la cour située entre les 2 bâtiments, ne dispose que d'une plate-bande en pleine terre le long du mitoyen gauche ; que cet aménagement restreint se motive en ce que l'accès carrossable est indispensable pour l'utilisation de l'arrière-bâtiment ;
  - Considérant qu'il convient de le maintenir ;
  - Considérant que la *prescription générale 0.12., modification partielle de l'utilisation d'un logement*, n'est pas d'application en ce que le logement qui a été aménagé au rez-de-chaussée n'est pas autorisé par permis ;
  - Considérant que les pièces à front de rue retrouvent leur première destination de locaux accessoires à l'activité principale et sont réaménagées en salle de réunion, bureau et sanitaire ;
  - Considérant qu'une des caves des communs est utilisée pour un sanitaire ; que néanmoins les logements disposent encore tous d'une cave privative ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;
  - Considérant que la largeur du volume annexe situé dans la cour est augmentée de 1,50m ; que cette augmentation est minime et permet d'articuler et d'optimiser la jonction entre les 2 bâtiments en y aménageant le desk d'accueil ;
  - Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cours et jardins est maintenue telle qu'à l'origine ; qu'il y a lieu de faire figurer sur plan la plate-bande en pleine terre ;
  - Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* n'est pas d'application en ce que la façade à rue n'est pas impactée par le projet ;

- 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 de prévention incendie – T.2019.0575/1/BUR/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 2/09/2019 ;
- 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 :

- Renseigner sur plan la situation existante de droit (cfr PU 33023) en place de celle existante de fait ;
- Faire figurer sur plan la plate-bande végétalisée ;
- Modifier l'Annexe I cadre VII – les m<sup>2</sup> de bureau étant accessoires au commerce, ils doivent être comptabilisés avec ceux de l'affectation principale de commerce ;
- Modifier l'objet de la demande en « réaménager les locaux administratifs accessoires au commerce et agrandir des locaux en zone de cour » ;
- Adapter les documents administratifs en conséquence.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée moyennant le respect des conditions précitées.

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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état. »

- Considérant que le dossier a été modifié le 31/05/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - La situation de droit a été corrigée en supprimant les pièces d'habitation ;
  - L'objet de la demande et les documents administratifs ont été rectifiés en conséquence ;
- Considérant que la plate-bande le long du mitoyen gauche n'est pas à proprement parler de la pleine terre – écart qui s'est creusé au fil du temps entre le pied de mur et le revêtement de la cour ; cette dernière ayant été impactée par d'importants dégâts dus à la construction d'un parking souterrain sur la parcelle voisine, la cour et l'égouttage ont dû être refaits ; le maintien de cette plate-bande ne se motive pas en ce qu'elle ne permet pas de plantations en pleine terre ; que l'aménagement de la cour reproduit celui de la situation de droit ;
- 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@vivaqua.be](mailto:info@vivaqua.be);
  - **se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
  - **se conformer au plan 51154-II de la situation projetée (référence architecte : plan version 8 du 31/05/2021), cacheté 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 **56,61 €** 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 22/06/2021

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](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.