



Références NOVA : 01/PU/1720797
Nos références : PU 51219 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Rue Bara, 124 / Rue Bara, 126**

et tendant à **transformer un entrepôt en 10 logements, 5 places de parking et un RDC commercial ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **24/04/2020**;

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 02/06/2020 au 16/06/2020** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite ; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **25/06/2020**;

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}

pour les motifs suivants :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant/en liseré de noyau commercial 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;**
 - **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 rue Bara n°124-126, immeuble mitoyen R+04+TP implanté sur une parcelle de 498m² cadastrée Division 5, Section C, Parcelle n°334s12, est répertorié en tant que bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises – industries) ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°454446BIS/38380-PU : Construction d'un entrepôt (octroyé le 16/10/1980) ;**
 - **N°45521/38467-PU : Construction d'un entrepôt (octroyé le 19/05/1981) ;**
 - **N°46358/39660-PU : Transformations (octroyé le 17/09/1987) ;**
 - **N°49292/41984-PU : Placer une enseigne lumineuse (octroyé le 05/12/1995) ;**
 - **N°50150/49599-PU : Transformer un immeuble en galerie d'art et construire un appartement ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **-01 Sous-sol entrepôt ;**
 - **00 Entrepôt – Parking ;**
 - **01 Entrepôt ;**
 - **02 Entrepôt ;**
 - **03 Entrepôt.****La situation existante correspond à la situation de droit ;**
 - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2015/50-2019/8946), l'immeuble comprend des bureaux et un entrepôt ;**
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme un entrepôt (avec bureaux accessoires) ne comprenant pas de logement ;**
 - **Vu que la demande vise à transformer un entrepôt en logement, parking et commerce ;**

- Vu que la demande a été introduite le 20/03/2020, que le dossier a été déclaré complet le 24/04/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2020 au 16/06/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;
- 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 particulière 4.5.1°-2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1987.1825/5/CAP/dd daté du 01/08/2019 ;
- Considérant que le projet prévoit la transformation d'un entrepôt en 10 logements avec locaux communs, caves privatives et 5 places de parking au sous-sol, en ce compris :
 - la transformation des façades avant et arrière existantes ;
 - au rez-de-chaussée, la création d'une cour permettant la réalisation de baies de fenêtre en façade arrière et l'aménagement de 232m² de commerce ;
 - au 1^{er} étage, la démolition d'une partie du bâti afin de prolonger la façade arrière jusqu'à la limite mitoyenne de droite et l'aménagement de 2 terrasses et la création de 2 logements ;
 - au 2^{ème} étage, la démolition d'une partie du bâti afin de prolonger la façade arrière jusqu'à la limite mitoyenne de droite, l'aménagement de 2 terrasses et la création de 2 logements ;
 - au 3^{ème} étage, la création de 2 logements ;
 - au 4^{ème} étage, la création de 2 logements ;
 - la construction d'un étage supplémentaire (5^{ème} étage) abritant 2 logements et la création de 2 terrasses ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Parking 5 places, 2 locaux compteurs, 1 local poubelles, 10 caves privatives et 1 local d'entretien ;
 - 00 Entrée pour les logements, 1 commerce, 1 local vélos et l'entrée carrossable vers le sous-sol ;
 - 01 2 appartements 3 chambres ;
 - 02 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
 - 03 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
 - 04 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
 - 05 2 appartements 2 chambres ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne en ce qu'au 1^{er} étage les terrasses dépassent la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; qu'au 5^{ème} étage, le projet prévoit la construction d'un volume dépassant le profil arrière voisin de gauche le plus profond ;

- **Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne en ce qu'au 5^{ème} étage, la toiture de la rehausse dépasse le profil mitoyen voisin de gauche le plus haut ;**
- **Considérant que le profil de la maison voisine de gauche ne peut être considéré comme anormalement bas malgré la présence de gabarits plus élevés dans la rue ; qu'elle présente un gabarit R+02+TV correspondant à la moyenne des gabarits voisins ; que de plus, elle est déjà actuellement comprise entre deux immeubles de gabarit supérieur ; qu'à l'heure actuelle, une rehausse supplémentaire accentuerait l'impression d'enclavement ;**
- **Considérant que l'étage supplémentaire est implanté en retrait de 3,25m par rapport au plan de la façade avant au niveau de la limite mitoyenne de gauche et en retrait de 81cm par rapport au plan de la façade avant au niveau de la limite mitoyenne de droite ; que cette implantation s'explique par la reprise de la charge du nouveau volume par la structure existante ;**
- **Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit la démolition d'une partie du volume bâti existant permettant ainsi de diminuer la densité du bâti en intérieur d'îlot ; que l'espace extérieur ainsi créé est une cour minéralisée ; que le revêtement de sol n'est pas précisé ; qu'il convient de prévoir un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales ; qu'au 1^{er} étage, le projet prévoit l'occupation de la toiture plate du rez-de-chaussée par des terrasses ;**
- **Considérant que la demande déroge à l'article 12 du titre I du RRU – aménagement de la zone de cours et jardins et l'article 13 du titre I du RRU – maintien d'une surface perméable de 50% de la zone de cours et jardins en ce que l'espace extérieur créé ne privilégie pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif et qu'aucune zone de pleine terre n'est prévue ;**
- **Considérant que la prescription particulière 4.2 – superficie de plancher affectée au commerce est d'application en ce que la superficie dédiée au commerce est supérieure au premier seuil autorisé de 200m² ; que néanmoins, le dépassement de ce premier seuil est possible puisque la mixité fonctionnelle est adaptée et complémentaire ; qu'en zone de forte mixité, le maintien d'une activité économique au rez-de-chaussée favorise l'intégration socio-économique du bien dans son environnement ;**
- **Considérant que le projet prévoit la transformation de la façade avant, en ce compris :**
 - **la hauteur du passage carrossable est réduite et une porte de garage est installée ;**
 - **une baie permettant l'entrée vers les logements est créée ;**
 - **la baie sur deux niveaux est divisée en 2 afin de créer une entrée vers le commerce et une baie de fenêtre pour le logement de droite du 1^{er} étage ;**
 - **la baie entre l'entrée vers les logements et l'entrée vers le commerce est transformée en vitrine pour le commerce ;**
 - **les baies du 1^{er} étage sont adaptées et harmonisées ;**
 - **aux étages les baies sont harmonisées et adaptées aux besoins des logements ;**
 - **le parachèvement de la partie basse de la façade (2 premiers niveaux) est remplacé par des éléments linéaires horizontaux en pierre bleue ;**
 - **des garde-corps à barreaudage vertical sont installés à chaque fenêtre ;**
 - **les châssis de fenêtre sont remplacés par de l'aluminium ton noir ;**
 - **les menuiseries du rez-de-chaussée sont prévues en aluminium gris foncé ;**

- la partie supérieure de la façade est couverte d'un enduit de ton clair ;
- Considérant que le projet est conforme à la prescription particulière 4.5 – modification des caractéristiques urbanistiques en ce que les caractéristiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre II du RRU – Eclairage naturel en ce que toutes les pièces ne présentent pas l'éclairage naturel minimal obligatoire ; que néanmoins, le manque est minime et que le projet concerne un immeuble existant ;
- 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 ; que 5 places de stationnement en domaine privé sont disponibles ; que l'accès aux emplacements de parcage se fait par une entrée carrossable unique ; que le projet prévoit une alternative de mobilité douce de 25 emplacements de vélos au rez-de-chaussée ; que l'impact de surdensification sur l'occupation de la voirie est limité ;
- Considérant que le projet prévoit une surdensification de la parcelle de 10 nouveaux logements entraînant une augmentation significative de la surcharge du réseau public d'assainissement ; que le bien faisant l'objet d'une rénovation lourde, il convient de prévoir l'installation d'un système de récupération et de rétention des eaux pluviales ;
- 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 ; qu'il convient d'intégrer dans le projet les obligations émises par le SIAMU (seconde sortie de secours dans le commerce à l'opposé de l'entrée, les protections 'RF' des éléments structuraux, gaines techniques et cages d'escalier et ascenseur, etc.)
- 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 :

- Prévoir un système de récupération des eaux de pluie et fournir une note explicative de sa mise en place ;
- Prévoir un revêtement semi-perméable dans la cour (dalles gazon) ;
- En façade avant, prévoir un enduit de teinte blanche plus en harmonie avec les menuiseries et ferronneries de teinte noire ;
- Unifier le parachèvement de la façade de la rehausse avec la façade principale (enduit blanc).

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 12 et 13 et Titre II - article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

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^{ème} 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 28/07/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :

- Un système de récupération des eaux pluviales a été prévu et une note explicative de sa mise en place a été fournie ;
 - Un revêtement semi-perméable a été prévu dans la cour (dalles gazon) ;
 - En façade avant, un enduit de teinte blanche a été prévu ;
 - Le parachèvement de la façade et celui de la rehausse ont été unifiés (enduit blanc avec menuiseries gris foncé pour la façade principale et enduit gris clair et menuiseries gris foncé pour la rehausse ;
- 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 ;

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;
- se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- se conformer aux plans 51219-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 **3.233,24 €** 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 24/11/2020

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 10/12/2020

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)

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.