



Références NOVA : 01/PU/1714755  
Nos références : PU 51126 – VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Rue Wayez, 111**

et tendant à **aménager des logements aux étages et mettre en conformité la construction d'une annexe arrière sur 2 niveaux en lieu et place d'une cour ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **19/02/2020**;

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<sup>er</sup>**

pour les motifs suivants :

**avis favorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (en 1898) ;**
  - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;**
  - **Vu que le bien se situe Rue Wayez au n° 111, maison d'angle R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 599 c 11 ;**
  - **Vu que la demande vise à aménager des logements aux étages, construire 2 lucarnes, mettre en conformité la construction d'une annexe arrière sur 2 niveaux en lieu et place d'une cour ;**
  - **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 ;**
  - **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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
    - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
  - **Vu l'archive communale à cette adresse :**
    - **n° 07494 (PU 07984) – construire 4 maisons – permis octroyé le 26/08/1898 ; la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation des étages, pour la fermeture de la cour, pour l'emplacement de l'escalier au +00, pour la suppression de la porte à rue (Place de la Résistance), pour la modification de baies au rez-de-chaussée ;**
  - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison à vocation commerciale, avec entrée particulière, qui comporte 2 entités de logement ;**
  - **Considérant que la demande, en situation existante de droit, se compose d'un espace commercial avec entrée distincte sur l'angle et une entrée commune sur la**

Place de la Résistance ; qu'en situation existante de fait, la cour a été construite sur 2 niveaux, la porte à rue et les escaliers -01/+00 et +00/+01 déplacés du côté de la rue Wayez ;

- **Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité les entités de logement et leur accès à rue, la construction de la cour ; que l'aménagement suivant est projeté :**
  - **-01** accès possible que via le commerce caves privatives (2), local compteurs, local poubelles
  - **+00** activité commerciale (pharmacie) avec accès distinct
  - **+01** locaux accessoires au commerce, sans accès pour la clientèle stock, local garde, administration + kitchenette, sanitaire sur le palier d'étage
  - **+02** appartement de 1 chambre – surface habitable de +/- 51,50m<sup>2</sup> cuisine ouverte sur séjour, chambre avec sdd, wc
  - **+03** appartement de 2 chambres sous combles – surface habitable de +/- 63,50m<sup>2</sup> cuisine ouverte sur séjour, chambre avec sdd, wc, chambre en mezzanine (vide sur séjour) avec sdd
- **Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;**
- **Considérant que la parcelle d'angle est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la façade postérieure n'a aucune échappée visuelle vu la hauteur des mitoyens ; que la cour initiale est un espace résiduel insalubre, inexploitable tel quel ; que la couverture de celle-ci ne peut être préjudiciable aux constructions voisines ;**
- **Considérant que l'extension en cour n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; qu'au +00, l'escalier desservant le +01 y est aménagé ; qu'au +01, l'extension sert de palier et de connexion avec la cage d'escalier des étages supérieurs ;**
- **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 les constructions en zone de cour sont indispensables pour la circulation interne et la répartition actuelle au sein de l'immeuble ; qu'elles n'ont aucun impact sur les autres constructions mitoyennes ;**
- **Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que des espaces de rangement attribués aux logements dans le sous-sol ne sont pas possibles – ce niveau n'étant pas accessible aux habitants ;**
- **Considérant qu'en séance, il a été confirmé qu'un emplacement compteurs était prévu dans le couloir d'entrée des logements (niche située côté mitoyen gauche) ;**
- **Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :**
  - largeurs restreintes de la porte à rue (0,84m) et du couloir des communs (0,88m) ;
  - absence de ventilation naturelle du sanitaire au +01, et de la sdd au +03 ;
  - placement non pertinent de lucarne compte tenu de la typologie des versants ;
  - absence de local vélos/poussettes ;
  - manquement au niveau de la représentation des éléments de façade ;
  - représentation erronée des baies en coupe ;

- Considérant que le projet propose 2 entités de logement qui sont adaptées à la configuration des lieux – immeuble d'angle avec façade arrière enclavée ; qu'il convient, toutefois, de proposer une ventilation naturelle pour tous les sanitaires ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ;
- 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 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que 2 lucarnes sont prévues ; qu'elles ne sont pas indispensables à l'aménagement intérieur du logement ; que de tailles différentes, elles s'intègrent mal sur les versants de cette toiture à 3 pans et par rapport aux baies en façade ; qu'elles ne s'accordent pas avec le langage dominant du cadre bâti environnant ;
- Considérant que les baies et châssis du rez-de-chaussée ont été modifiées ; que cet état de fait est ancien compte tenu de l'uniformité au niveau des pierres bleues ; que, toutefois, lors du prochain remplacement des châssis, il y a lieu de retrouver l'uniformité des vitrines en proposant une allège (soubassement de fenêtre) à l'instar de celles déjà existantes ;
- Considérant qu'en situation projetée, les portes d'entrée et toutes les menuiseries extérieures sont en bois peint en blanc ;
- Considérant que le remplacement des menuiseries extérieures et l'adaptation des vitrines, endéans les 10 ans à partir de la notification du présent permis d'urbanisme, respecteront les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs représentés dans la situation projetée ;
- Considérant que la représentation des façades à rue doit être rectifiée en précisant tous les éléments – soubassement et encadrement en pierre bleue, respect du cintrage au niveau des châssis bois, corniche bois ornementée ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2019.0993/1/CAP/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 17/12/2019 ;
- 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 :

- Supprimer les lucarnes ;
- Préciser, sur plan, l'emplacement des compteurs ;
- Prévoir une ventilation naturelle de la sdd du +03 ;
- Au rez-de-chaussée, proposer pour les 2 vitrines, de part et d'autres de la porte d'entrée du commerce, un soubassement de fenêtre similaire aux autres baies ;
- Aux étages, proposer des châssis bois – 2 vantaux avec imposte vitrée – qui respecte le cintrage ;
- De manière générale, faire figurer en élévation le soubassement en pierre bleue, les encadrements de baies, les éléments décoratifs des étages (bandeaux), la corniche bois ;
- Rectifier et compléter les représentations de la situation projetée, en coupe et en façade, comme relaté dans le présent avis.

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 – article 4 et Titre II – article 3 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).**

**A défaut, l'autorité statue en l'état. »**

- **Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 20/10/2020, la version corrigée le 30/11/2020 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :**
  - **Les lucarnes de toiture ne sont plus envisagées ;**
  - **Les compteurs sont positionnés sur plan ;**
  - **Les élévations de façade sont complétées avec mention des matériaux – y figurent les soubassements, le cintrage et le matériau des châssis, les bandeaux et les encadrements de fenêtre, la corniche ornementée ;**
- **Considérant que le projet amendé s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.**

## **Article 2**

Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- **tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – [info@vivagua.be](mailto:info@vivagua.be);**
- **se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **se conformer au plan 51126-IV de la situation projetée (référence architecte : plan 01, indice A du 13/10/2020), cacheté à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;**
- **remplacer les menuiseries extérieures et adapter les vitrines, endéans les 10 ans, à partir de la notification du présent permis d'urbanisme – en respectant la représentation des façades telle qu'elle figure sur la situation projetée du plan.**

~~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 **151,23 €** 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 29/12/2020

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :  
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 19/01/2021

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.