



Références NOVA : PU/700084
Nos références : 50762-IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue de la Rosée, 26***

et tendant à ***rehausser 2 niveaux à l'arrière (au-dessus de la laverie), réaménager les logements existants et créer un duplex 3 chambres au 2ème étage et combles***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***28/05/2020***;

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 03/10/2020 au 17/10/2020*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***22/10/2020***;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

Vu l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Anderlecht du 11/05/2021 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 22/10/2020 libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;

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 de la Rosée n°26, maison mitoyenne R+02+TV et arrière-bâtiment implantés sur une parcelle de 161m² cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°147t4 est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

• N°21678/F16751-PU : exhausser l'annexe (octroyé le 25/03/1929) ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Caves ;*
- 00 Salon, salle à manger, cuisine, laverie – arrière-bâtiment : dépôt ;*
- 01 Chambre, cuisine – arrière-bâtiment : dépôt ;*
- 02 Chambre, cuisine – arrière-bâtiment : dépôt ;*
- TV Combles ;*

Considérant que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que un étage a été ajouté au-dessus de la laverie et la cour a été couverte par des panneaux en polycarbonate ; que des logements illégaux ont été créés ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/2149), l'immeuble abrite 3 logements ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2016/1459), il a été constaté que plusieurs logements illégaux ont été créés sans qu'aucun permis n'ait été délivré préalablement ;

Vu qu'un jugement (2019/104) est intervenu en date du 8/01/2019 reconnaissant la mise à disposition à des personnes en situation précaire de 10 logements au lieu de 3 ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison de rapport comprenant 3 logements et 1 dépôt en fond de parcelle ;

Vu que la demande vise à rehausser 2 niveaux et créer une division de 4 logements ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/10/2020 au 17/10/2020, et qu'aucune réclamation et/ou opposition ;

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 en zone d'habitation ;*
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;*
- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;*
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;*

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2019.0062/1/APM/vh daté du 1/02/2019 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestres et

Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit :

- la mise en conformité de la construction de deux étages au-dessus d'une annexe (laverie) ;
- la transformation d'un dépôt en 1 logements ;
- la suppression de deux fenêtres dans le mur mitoyen de droite ;
- la création de 2 terrasses privatives (R+1 et R+2) ;
- la suppression de la couverture illégale de la cour ;
- la création de 2 nouvelles trémies d'escalier dans l'immeuble à rue ;
- la création d'un logement supplémentaire dans les combles de l'immeuble à rue ;
- la transformation d'un entrepôt en arrière-bâtiment en logement ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

Bâtiment à rue :

- -01 Caves ;
- 00 Studio ;
- 01 Appartement 2 chambres ;
- 02+TV Appartement 3 chambres ;

Arrière-bâtiment : Appartement triplex 3 chambres ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la construction de 2 niveaux supplémentaires au-dessus du dépôt et l'ajout d'un étage à une annexe ; que l'aménagement de logements en intérieur d'îlot est contraire au bon aménagement ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit une rehausse du mur mitoyen de droite sur 2 niveaux au-dessus de l'ancienne laverie ;

Considérant que la rehausse du volume annexe 'laverie' a été réalisée entre 1971 et 1996 sans permis d'urbanisme (Orthophotoplans Brugis) ne dépasse pas la limite constructible des trois-quarts de la parcelle ; que néanmoins, elle densifie le bâti en zone de cours et jardins et ne permet pas l'aménagement de logements de qualité ;

Considérant que la prescription particulière 2.5. 1^o et 2^o du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la transformation d'un dépôt en logement ; que cette utilisation en intérieur d'îlot ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant ; que les logements doivent être implantés à front de rue et la zone de cours et jardins et particulièrement l'intérieur d'îlot ne peuvent accepter que des bâtiments accessoires au logement (remise, abri de jardin, etc.) ou la fonction prévue au dernier permis d'urbanisme octroyé ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'unité de logement supplémentaire par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à une autre activité (dépôt->arrière-bâtiment) ;

Considérant que, hormis pour l'appartement du dernier étage, toutes les pièces des appartements situés dans l'immeuble à rue sont communicantes ;

Considérant que les salles de bain des appartements 2 chambres du 1^{er} et du 2^{ème} étage présente une surface d'1,72m ; que celles-ci comprennent chacune une douche, un lavabo et un WC ; que cet espace restreint n'est pas viable pour une famille avec au moins 1 enfant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre II du RRU – WC, en ce que, dans les appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage, la pièce comprenant le WC donne directement sur la cuisine et indirectement sur le séjour (pas de porte entre le séjour et la cuisine) ; qu'un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que toutes les pièces de vie ne présentent pas un cinquième d'éclairage naturel, en ce compris, les séjours des logements du 1^{er} et 2^{ème} étage, le séjour, la cuisine de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre II du RRU – Vue, en ce que qu'aucune

prise de vue sur l'extérieur n'est prévue dans la cuisine de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que la demande déroge à l'article 19 du Titre II du RRU – Bon aménagement, en ce que le projet prévoit :

- l'aménagement d'une salle de bain au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment qui n'a pas lieu d'être puisqu'elle n'est pas connectée à un logement ;*
- la création d'une cage d'escalier au rez-de-chaussée de l'immeuble à rue desservant le niveau supérieur mais que celle-ci n'est plus représentée au R+1 et devrait aboutir dans le séjour de l'appartement du 1er étage (suppression de la cage d'escalier existante) ;*
- dans l'arrière-bâtiment, l'attribution d'espaces de rangement au 1er et 2ème étage inutiles au détriment des salles de bain de l'immeuble à rue et ce malgré l'aménagement d'un dressing de +/- 11m² ;*
- l'installation des chambres (espace de repos) côté rue ;*
- le maintien de pièces communicantes telles que séjour/chambre 1 dont l'usage est incompatible (espace de vie/espace de repos) ;*
- la création d'une trémie d'escalier privative à partir du 2ème étage pour desservir l'étage sous comble alors qu'il suffit de privatiser la cage d'escalier existante et de la prolonger d'un étage ;*
- l'accessibilité de la nouvelle cage d'escalier du 2ème étage via la chambre 1 de l'appartement ;*
- l'aménagement d'un logement unifamilial dans un bâtiment mono-orienté dont l'unique façade n'est que partiellement libre (annexe côté droit) ;*
- l'absence d'espace extérieur pour le logement unifamilial en arrière-bâtiment ;*
- le local poubelles commun est implanté au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment à l'opposé de l'accès à la voirie ;*

Considérant qu'il convient d'indiquer l'emplacement de la ou des chaudière(s) ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, le maintien d'un arrière-bâtiment doit se justifier par ses qualités architecturales et patrimoniales ; que le bâtiment en question ne présente aucun élément architectural ou patrimonial justifiant la conservation de celui-ci à d'autres fins que celles pour lesquelles il est prévu légalement, c'est-à-dire au dépôt ou entreposage de choses ; que l'aménagement proposé n'est pas qualitatif et que ce nouveau logement ne profite pas d'espace extérieur ni de la jouissance du rez-de-chaussée ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit un local vélos de 16,5m² permettant le stockage de +/- 13 vélos ;

Considérant que le projet prévoit le rétablissement d'une zone de pleine terre dans la cour ; que néanmoins, la parcelle est densifiée passant de 3 logements de petite taille à 4 logements dont 2 logements de 3 et 4 chambres ; qu'afin de limiter la surcharge du réseau public d'assainissement, il convient d'installer un système de rétention/récupération des eaux de pluies ;

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 ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; que l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que les châssis de fenêtre d'origine ont été remplacés par du PVC blanc ; que le prochain remplacement des menuiseries extérieures, respectera les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade en situation projetée ;

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 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'une confiscation de 990/2061èmes de la pleine propriété du bien ; que le demandeur est donc devenu copropriétaire et ne peut donc plus

*disposer du bien du bien en ce qui concerne son aménagement futur ;
Considérant, de ce qui précède, que le projet, ne s'accorde pas aux caractéristiques
urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement
des lieux :*

AVIS D'UN FAVORABLE UNANIME EN PRÉSENCE DU REPRÉSENTANT DE LA D.U. »

*Vu l'application de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a produit des plans modificatifs le
26/01/2021 ;*

Considérant que le projet modifié prévoit :

- Le rétablissement d'un entrepôt dans le bâtiment arrière ;*
- La mise aux normes d'habitabilité des 3 logements dans le bâtiment à rue,*
- La création d'un duplex 3 chambres au 2° étage et combles ;*
- La modification de la cage d'escalier principale en vue de donner un accès indépendant au
dépôt en fond de parcelle ;*
- La suppression de la couverture de la cour et le rétablissement d'une partie de pleine terre ;*
- La création de baies de fenêtre en façade arrière et latérale ;*
- La création de 2 balcons sur cour intérieure ;*
- La mise en conformité d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture (présente depuis
1977) ;*

*Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 – lucarne,
en ce que le profil de toiture, lucarne comprise dépasse de plus de 3m le profil de la maison voisine
de droite ; que néanmoins, cette dernière présente un gabarit anormalement bas au regard du gabarit
moyen de la rue ; que cette lucarne existe depuis au-moins 1977 ;*

*Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre II – WC, en ce que le
logement du 1°étage ne possède pas de sas entre la cuisine et le WC ; que le WC est intégré dans la
salle de bain ; que le local possède deux ouvertures sur l'extérieur permettant une bonne ventilation ;*

*Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 10 –
l'éclairage naturel, en ce que les séjours des logements du 1° et 2° présentent un déficit
d'éclairage naturel de 1,63 m² ; que ce déficit est acceptable au regard de la situation existante du
bien ; que le demandeur a maximisé les possibilités de jour ;*

*Considérant que le projet prévoit le stockage des vélos-poussettes dans le passage cocher ; que
celui-ci présente une largeur de 2,18m et une longueur disponible à cet effet de ± 5m ; que cet
emplacement permet un accès aisé à la voirie ;*

*Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures en
PVC blanc en situation de fait par du bois mouluré de teinte claire ;*

*Considérant que de manière générale, l'habitabilité des logements existants est améliorée, que la
circulation du rez-de-chaussée est notamment l'accès au dépôt en arrière-bâtiment est facilité ; qu'un
logement 3 chambres est créé sans augmenter le nombre de logements ; que de la pleine terre est
rétablie et qu'une activité productive est maintenue sur la parcelle ;*

*Considérant que les plans modifiés introduits en date du 26/01/2021 répondent aux remarques
émises par la commission de concertation ;*

*Considérant que le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant
et n'est pas contraire de bon aménagement des lieux ;*

AVIS FAVORABLE.

**Les dérogations au Titre I et Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la
hauteur d'une construction mitoyenne (article 6), le WC (article 8) et l'éclairage naturel
(article 10) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Références du dossier : 01/AFD/700084

ARRETE :

Article 1^{er}

Le permis est délivré pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 B ;**
 - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 ;**
 - **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 de la Rosée n° 26, maison mitoyenne R+02+TV et arrière-bâtiment implantés sur une parcelle de 161m² cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°147t4 est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°21678/F16751-PU : Exhausser l'annexe (octroyé le 25/03/1929) ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **-01 Caves ;**
 - **00 Salon, salle à manger, cuisine, laverie – arrière-bâtiment : dépôt ;**
 - **01 Chambre, cuisine – arrière-bâtiment : dépôt ;**
 - **02 Chambre, cuisine – arrière-bâtiment : dépôt ;**
 - **TV Combles.**

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'un étage a été ajouté au-dessus de la laverie et la cour a été couverte par des panneaux en polycarbonate ; que des logements illégaux ont été créés ;

 - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/2149), l'immeuble abrite 3 logements ;**
 - **Vu le procès-verbal d'infraction (I 2016/1459), il a été constaté que plusieurs logements illégaux ont été créés sans qu'aucun permis n'ait été délivré préalablement ;**
 - **Vu qu'un jugement (2019/104) est intervenu en date du 08/01/2019 reconnaissant la mise à disposition à des personnes en situation précaire de 10 logements au lieu de 3 ;**
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison de rapport comprenant 3 logements et 1 dépôt en fond de parcelle ;**
 - **Vu que la demande vise à rehausser 2 niveaux et créer une division de 4 logements ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 27/09/2018, que le dossier a été déclaré complet le 28/05/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/10/2020 au 17/10/2020, et qu'aucune réclamation et/ou opposition ;**
 - **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 en zone d’habitation ;
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l’espace public en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique et d’embellissement ;
- application de l’article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l’inventaire à titre transitoire ;
- dérogation à l’article 6 du Titre I du RRU – hauteur d’une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- Vu l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente référencé T.2019.0062/1/APM/vh daté du 01/02/2019 ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d’immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit :
 - la mise en conformité de la construction de deux étages au-dessus d’une annexe (laverie) ;
 - la transformation d’un dépôt en 1 logement ;
 - la suppression de deux fenêtres dans le mur mitoyen de droite ;
 - la création de 2 terrasses privatives (R+1 et R+2) ;
 - la suppression de la couverture illégale de la cour ;
 - la création de 2 nouvelles trémies d’escalier dans l’immeuble à rue ;
 - la création d’un logement supplémentaire dans les combles de l’immeuble à rue ;
 - la transformation d’un entrepôt en arrière-bâtiment en logement ;
- Considérant qu’en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

Bâtiment à rue :

 - -01 Caves ;
 - 00 Studio ;
 - 01 Appartement 2 chambres ;
 - 02+TV Appartement 3 chambres ;

Arrière-bâtiment : Appartement triplex 3 chambres ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d’îlots, est d’application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la construction de 2 niveaux supplémentaires au-dessus du dépôt et l’ajout d’un étage à une annexe ; que l’aménagement de logements en intérieur d’îlot est contraire au bon aménagement ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d’une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit une rehausse du mur mitoyen de droite sur 2 niveaux au-dessus de l’ancienne laverie ;
- Considérant que la rehausse du volume annexe ‘laverie’ a été réalisée entre 1971 et 1996 sans permis d’urbanisme (Orthophotoplans Brugis) ne dépasse pas la limite constructible des trois-quarts de la parcelle ; que néanmoins, elle densifie le bâti en zone de cours et jardins et ne permet pas l’aménagement de logements de qualité ;
- Considérant que la prescription particulière 2.5. 1° et 2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d’application en ce que le projet prévoit la transformation d’un dépôt en logement ; que cette utilisation en intérieur d’îlot ne s’accorde pas avec le cadre urbain environnant ; que les logements doivent être implantés à front de rue et la zone de cours et jardins et particulièrement l’intérieur d’îlot ne peuvent accepter que

des bâtiments accessoires au logement (remise, abri de jardin, etc.) ou la fonction prévue au dernier permis d'urbanisme octroyé ;

- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'unité de logement supplémentaire par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à une autre activité (dépôt->arrière-bâtiment) ;
- Considérant que, hormis pour l'appartement du dernier étage, toutes les pièces des appartements situés dans l'immeuble à rue sont communicantes ;
- Considérant que les salles de bain des appartements 2 chambres du 1^{er} et du 2^{ème} étage présente une surface d'1,72m ; que celles-ci comprennent chacune une douche, un lavabo et un WC ; que cet espace restreint n'est pas viable pour une famille avec au moins 1 enfant ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 8 du titre II du RRU – WC, en ce que, dans les appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage, la pièce comprenant le WC donne directement sur la cuisine et indirectement sur le séjour (pas de porte entre le séjour et la cuisine) ; qu'un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que toutes les pièces de vie ne présentent pas un cinquième d'éclairage naturel, en ce compris, les séjours des logements du 1^{er} et 2^{ème} étage, le séjour, la cuisine de l'arrière-bâtiment ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 11 du titre II du RRU – Vue, en ce que qu'aucune prise de vue sur l'extérieur n'est prévue dans la cuisine de l'arrière-bâtiment ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 19 du titre II du RRU – Bon aménagement, en ce que le projet prévoit :
 - l'aménagement d'une salle de bain au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment qui n'a pas lieu d'être puisqu'elle n'est pas connectée à un logement ;
 - la création d'une cage d'escalier au rez-de-chaussée de l'immeuble à rue desservant le niveau supérieur mais que celle-ci n'est plus représentée au R+1 et devrait aboutir dans le séjour de l'appartement du 1^{er} étage (suppression de la cage d'escalier existante) ;
 - dans l'arrière-bâtiment, l'attribution d'espaces de rangement au 1^{er} et 2^{ème} étage inutiles au détriment des salles de bain de l'immeuble à rue et ce malgré l'aménagement d'un dressing de +/- 11m² ;
 - l'installation des chambres (espace de repos) côté rue ;
 - le maintien de pièces communicantes telles que séjour/chambre 1 dont l'usage est incompatible (espace de vie/espace de repos) ;
 - la création d'une trémie d'escalier privative à partir du 2^{ème} étage pour desservir l'étage sous comble alors qu'il suffit de privatiser la cage d'escalier existante et de la prolonger d'un étage ;
 - l'accessibilité de la nouvelle cage d'escalier du 2^{ème} étage via la chambre 1 de l'appartement ;
 - l'aménagement d'un logement unifamilial dans un bâtiment mono-orienté dont l'unique façade n'est que partiellement libre (annexe côté droit) ;
 - l'absence d'espace extérieur pour le logement unifamilial en arrière-bâtiment ;
 - le local poubelles commun est implanté au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment à l'opposé de l'accès à la voirie ;
- Considérant qu'il convient d'indiquer l'emplacement de la ou des chaudière(s) ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, le maintien d'un arrière-bâtiment doit se justifier par ses

qualités architecturales et patrimoniales ; que le bâtiment en question ne présente aucun élément architectural ou patrimonial justifiant la conservation de celui-ci à d'autres fins que celles pour lesquelles il est prévu légalement, c'est-à-dire au dépôt ou entreposage de choses ; que l'aménagement proposé n'est pas qualitatif et que ce nouveau logement ne profite pas d'espace extérieur ni de la jouissance du rez-de-chaussée ;

- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit un local vélos de 16,5m² permettant le stockage de +/- 13 vélos ;
- Considérant que le projet prévoit le rétablissement d'une zone de pleine terre dans la cour ; que néanmoins, la parcelle est densifiée passant de 3 logements de petite taille à 4 logements dont 2 logements de 3 et 4 chambres ; qu'afin de limiter la surcharge du réseau public d'assainissement, il convient d'installer un système de rétention/récupération des eaux de pluies ;
- 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 ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; que l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que les châssis de fenêtre d'origine ont été remplacés par du PVC blanc ; que le prochain remplacement des menuiseries extérieures, respectera les proportions, les divisions, les matériaux et les couleurs des menuiseries de la façade en situation projetée ;
- 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 ;
- Considérant que le bien a fait l'objet d'une confiscation de 990/2061èmes de la pleine propriété du bien ; que le demandeur est donc devenu copropriétaire et ne peut donc plus disposer du bien du bien en ce qui concerne son aménagement futur ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

- Vu l'application de l'article 126/1 du COBAT, le demandeur a produit des plans modificatifs le 26/01/2021 ;
- Considérant que le projet modifié prévoit :
 - Le rétablissement d'un entrepôt dans le bâtiment arrière ;
 - La mise aux normes d'habitabilité des 3 logements dans le bâtiment à rue ;
 - La création d'un duplex 3 chambres au 2^{ème} étage et combles ;
 - La modification de la cage d'escalier principale en vue de donner un accès indépendant au dépôt en fond de parcelle ;
 - La suppression de la couverture de la cour et le rétablissement d'une partie de pleine terre ;
 - La création de baies de fenêtre en façade arrière et latérale ;
 - La création de 2 balcons sur cour intérieure ;
 - La mise en conformité d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture (présente depuis 1977) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU titre I, article 6 – lucarne, en ce que le

profil de toiture, lucarne comprise dépasse de plus de 3m le profil de la maison voisine de droite ; que néanmoins, cette dernière présente un gabarit anormalement bas au regard du gabarit moyen de la rue ; que cette lucarne existe depuis au-moins 1977 ;

- Considérant que la demande déroge au RRU titre II, article 8 - WC, en ce que le logement du 1^{er} étage ne possède pas de sas entre la cuisine et le WC ; que le WC est intégré dans la salle de bain ; que le local possède deux ouvertures sur l'extérieur permettant une bonne ventilation ;
- Considérant que la demande déroge au RRU titre II, article 10 – Eclairage naturel, en ce que les séjours des logements du 1^{er} et du 2^{ème} présentent un déficit d'éclairage naturel de 1,63m² ; que ce déficit est acceptable au regard de la situation existante du bien ; que le demandeur a maximisé les possibilités de prise de jour ;
- Considérant que le projet prévoit le stockage des vélos/poussettes dans le passage cocher ; que celui-ci présente une largeur de 2,18m et une longueur disponible à cet effet de +/- 5m ; que cet emplacement permet un accès aisé à la voirie ;
- Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures en PVC blanc en situation de fait par du bois mouluré de teinte claire ;
- Considérant que de manière générale, l'habitabilité des logements existants est améliorée ; que la circulation du rez-de-chaussée et notamment l'accès au dépôt en arrière-bâtiment est facilité ; qu'un logement 3 chambres est créé sans augmenter le nombre de logements ; que de la pleine terre est rétablie et qu'une activité productive est maintenue sur la parcelle ;
- Considérant l'avis du Fonctionnaire délégué du 07/07/2021 ; que celui-ci s'est rallié à l'avis favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins ; que les dérogations au Titre I et II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur d'une construction mitoyenne (article 6), le WC (article 8) et l'éclairage naturel (article 10) sont accordées.
- Considérant que le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Article 2

Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :
 - tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – info@vivaqua.be;
 - se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - se conformer aux plans 50762-III de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme.
- 3° respecter les indications particulières suivantes :
 - Considérant l'application de l'article 192 du CoBAT pour l'exécution du permis d'urbanisme soumis à un phasage ; que la situation est en infraction depuis plusieurs années et qu'il convient de débiter les actes et travaux autorisés

dans un délai de 3 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme et de les terminer dans les 12 mois.

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 **440,10 €** 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 05/10/2021

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 en 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.