

Nos références : PU 52131 – VD/MP
Annexe(s) :

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- demandeur : 
*Rue Saint Guidon, 101
1070 Anderlecht*
- situation de la demande : *Rue Saint Guidon, 101*
- objet de la demande : *Transformer une maison de commerce - créer une entrée séparée pour le logement, transformer le rez-de-chaussée commercial & l'atelier, transformer la façade à rue*

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à *transformer une maison de commerce - créer une entrée séparée pour le logement, transformer le rez-de-chaussée commercial & l'atelier, transformer la façade à rue*, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer au plan 52131-II de la situation projetée (référence architecte : plan PU02-02 indicé E du 5/09/2022), cacheté à la date de délivrance du permis sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter les conditions suivantes :

- **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 ;**
- **En façade à rue, lors du prochain remplacement des châssis de l'étage, se conformer à la représentation projetée de la présente demande ;**

3° ~~s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes ;~~

4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/02/2019, figurant dans le dossier de demande de permis ;

5° ~~prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes ;~~

6° ~~s'acquitter de la somme de ___ € correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;~~

7° ~~s'acquitter de la somme de 772,99 € correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;~~

Art. 3. ~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ___ à dater de la notification du présent permis.~~

Art. 4. Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire 20 jours après sa réception (*application art. 157 CoBAT*)

Art. 6. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-) conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

Art. 7. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Vu la
réfère

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

~~Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le __ et dénommé ;~~

~~Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé __ et approuvé le ;~~

~~Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du ;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme (RCU) entré en vigueur le 17/10/2019 ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **03/09/2021** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **25/01/2022** ;

Considérant que la demande déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **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 ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/02/2019 portant les références T.1992.2102/4/CAP/dd, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 03/03/2022 au 17/03/2022 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 24/03/2022 ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

- Vu que le bien se situe en zone d'habitation 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 (entre 1919-1930) ;
- 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 Saint-Guidon au n° 101, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 237m² cadastrée Section A – n° 691 k 0 ;
- Vu que la demande vise à transformer une maison de commerce – créer une entrée séparée pour le logement, transformer le rez-de-chaussée commercial & l'atelier, transformer la façade à rue ;
- Vu que la demande a été introduite le 03/09/2021, que le dossier a été déclaré complet le 25/01/2022 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/03/2022 au 17/03/2022, 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'ilots ;
 - application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - 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 ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 20988 (PU 16319) – construire des annexes – permis octroyé le 30/07/1928 ;
 - n° 47363 (PU 41077) – transformer et agrandir – permis octroyé le 23/02/1993 ;
 - n° RPU 50946 – transformer la façade à rue et mettre en conformité les annexes arrière et la terrasse à l'étage – demande refusée le 13/09/2021 ;la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la profondeur et la hauteur de l'extension au +00, pour la profondeur de l'extension et de la terrasse au +01, pour le changement d'aspect des menuiseries extérieures, pour la récente extension supplémentaire de 9,50m de profondeur ;
- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;
- Vu le récent refus de permis concernant une demande introduite par le même demandeur et ayant même objet (RPU 50946 du 13/09/2021) ; vu l'avis conditionné de la Commission de concertation du 11/06/2020 ; vu que le dossier modificatif ne répondait que partiellement aux conditions émises ; que la condition suivante n'a pas été respectée : « Donner la jouissance du jardin au logement, limiter la terrasse du 1^{er} étage à 2m (de largeur) le long du mur mitoyen de droite sur toute la profondeur de la toiture plate, installer un escalier extérieur accolé au mur donnant accès au jardin, aménager une cour fermée sous l'escalier (séparée physiquement) entre l'atelier, le jardin et rehausser le mur mitoyen de droite pour qu'il atteigne 1,90m le long de la terrasse (au 1^{er} étage) et rendre l'autre partie de la toiture plate inaccessible par un garde-corps et une végétation extensive » ;

- Considérant que la présente demande, tout comme la précédente, vise à créer une unité de logement complètement autonome de l'activité commerciale ; que les modifications apportées sont les suivantes :
 - la modification de la vitrine afin de créer une entrée distincte pour le logement ;
 - au +00, l'agrandissement de la surface commerciale en créant un couloir d'accès à la volée d'escalier montant aux étages, avec comme corollaire la suppression de l'accès au sous-sol pour le logement (accès aux compteurs via une trappe) ;
 - au +01, la mise en conformité des profondeurs de l'extension de la cuisine (+ 1,63m) et de la terrasse ;
- Considérant que par ailleurs, la présente demande envisage également des interventions supplémentaires :
 - au +00, la mise en conformité d'une extension supplémentaire déjà réalisée, de 9,50m de profondeur (stockage), avec accès au jardin ;
 - au +01, la terrasse de 2,80m de profondeur observe un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche – la cloison pare-vue est dès lors supprimée ;
 - au +01, au-delà de la terrasse sur les plateformes de toit de l'atelier et du stockage, le placement d'une passerelle de 15,80m de long ;
 - au-delà des plateformes de toit, accédant au jardin, une volée droite d'escalier de 4,80m ;
 - l'aménagement en caves d'un vestiaire et d'un espace pause-café, évoqué dans la note explicative, ne figure pas sur plan ;
- Considérant que la prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – la zone de jardin étant réduite de +/- 43m² ;
- Considérant que par ailleurs la demande tente de rendre accessible la zone de jardin en fond de parcelle (de 65m²), et de la rendre exploitable de manière autonome par le logement ;
- Considérant que le projet dit prévoir une toiture végétalisée sur l'annexe du stockage mais que la vue en coupe ne le confirme pas ; que l'épaisseur du substrat n'est pas renseignée ;
- Considérant que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'escalier extérieur dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle ;
- Considérant que la profondeur du bâti au rez-de-chaussée est déjà de +/- 33,00m ; que par rapport à la demande précédente refusée, la profondeur a été augmentée de 9,50m en s'alignant sur le bâti mitoyen de gauche ; que l'escalier extérieur ne peut pas être implanté au-delà ; qu'il convient de ne pas outrepasser cette limite et d'intégrer l'escalier dans la profondeur des ¾ de la parcelle ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la terrasse de toit du +01, d'une profondeur de 2,80m, dépasse les gabarits des 2 constructions voisines immédiates ;
- Considérant que les profondeurs des constructions voisines sont dépassées de +/- 1,70m pour celui de gauche et +/- 6,00m à droite ; en hauteur, depuis les acrotères, de +/- 0,50m à gauche et +/- 1,45m à droite ; que la terrasse et la passerelle n'observe pas un retrait latéral de 3,00m par rapport aux limites mitoyennes ;
- Considérant que la terrasse observe un retrait latéral de 1,90m par rapport à la limite de gauche ; qu'un mur mitoyen existant sur la limite de droite, d'une profondeur de 1,40m, limite l'impact sur la parcelle du n° 97 ; que cette dérogation est acceptable ;
- Considérant qu'une passerelle est placée au droit de la limite mitoyenne de droite ; qu'une palissade brise-vues de 19,15m de longueur est montée à la mitoyenneté (+ 1,45 m) en s'alignant sur la hauteur du mur mitoyen existant ;
- Considérant que la profondeur sur laquelle s'étend cette palissade est étendue et imposante ; qu'elle impacte la limite mitoyenne de manière substantielle et considérable ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; qu'il y a lieu d'analyser la possibilité d'observer un retrait latéral de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes afin de pouvoir se passer de cette rehausse et également de circonscrire les impacts de ce passage en toiture sur la parcelle du projet ;
- Considérant qu'un bac à plantes, à l'instar d'un garde-corps, constitue également une barrière physique pour empêcher l'accessibilité à la plateforme de toit ; qu'il y a lieu d'améliorer la végétalisation des toits plats, de préciser le type de substrat, de garantir

- la réalisation de la toiture végétalisée (en prévoyant un muret d'acrotère) ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - le logement ne dispose d'aucun espace de rangement ;
 - le sous-sol est privatisé au profit du commerce ;
 - l'escalier extérieur augmente de 4,80m l'emprise au sol construite ;
 - accès indirect au jardin en raison de la profondeur du bâti au rez-de-chaussée ;
 - vu la distance à parcourir depuis la terrasse au jardin, la superficie de la nouvelle extension de stockage, il serait pertinent de prévoir un local de rangement (sans augmentation des volumes), un raccord électrique, une adduction et une évacuation d'eau, une réutilisation de l'eau pluviale pour le jardin, ... ;
 - aménagement sommaire du passage en toiture ;
- Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *déroptions au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ;
- Considérant que toutes les zones de toit rendues inaccessibles ne sont pas végétalisées ; que la toiture de l'atelier ne l'est pas ; que celle du stockage ne présente pas les caractéristiques nécessaires ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transport en communs ;
- qu'une alternative de mobilité douce en l'état n'est pas envisageable vu la configuration des lieux ;
- Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +01 et la passerelle de toit ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite ; que la solution qui consiste à placer une palissade brise-vues n'est pas pérenne ; que cette configuration n'est pas indiquée sur une telle longueur ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Considérant que les menuiseries extérieures du rez-de-chaussée seront en aluminium thermolaqué de couleur anthracite ; que la baie n'est pas impactée ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;
- Considérant, toutefois, qu'il convient d'unifier l'aspect des menuiseries extérieures de toute la façade, que les châssis de l'étage devront être changés en respectant le même aspect que ceux du rez-de-chaussée et en épousant le cintrage de la baie ;
- Considérant que la représentation de la façade en situation projetée devra être adaptée en conséquence ; que la couleur des menuiseries doit être précisée ; que lors du prochain remplacement des châssis de l'étage, ceux-ci devront se conformer à la représentation projetée de la présente demande ;
- Considérant que toute enseigne devra être conforme aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;
- 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 précédente 50946 a été soumise à l'avis du SIAMU ; qu'elle devait se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1992.2102/4/CAP/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 14/02/2019 ;
- 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 :
 - Reculer et inclure l'escalier dans la profondeur des ¼ du bâti de la parcelle, déplacer la passerelle au centre de manière à observer un recul des mitoyennetés de minimum 1,90m ;
 - Prévoir au minimum une alimentation électrique et une adduction d'eau pour l'entretien du jardin ;
 - Fournir une note sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récupération, temporisation, infiltration) ;

- Étudier l'aménagement de la toiture plate en toiture végétalisée de type semi-intensive, sinon extensive ;
- Adapter la situation projetée de la façade de manière à harmoniser l'aspect des menuiseries extérieures.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6 (telles que limitées dans les conditions) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées ; 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 collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 30/03/2022, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ; que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date 21/09/2022 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

avis favorable :

- Considérant l'avis de la commission de concertation du 24/03/2022 ;
- Considérant que la commission a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;
- Considérant que le dossier modificatif a été déclaré complet le 21/09/2022 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - L'escalier, situé dans la profondeur des $\frac{3}{4}$, est jointif avec le mur mitoyen droit ; la passerelle, centrée sur la toiture plate du +01, observe un retrait de 2,06m par rapport aux limites mitoyennes ;
 - La zone de jardin est alimentée en électricité et en eau de ville ;
 - Une citerne d'eau de pluie de 5.200L est prévue dans le jardin ; l'eau récupérée est réutilisée pour l'arrosage et l'entretien ;
 - Les zones de toit plat qui sont inaccessibles sont végétalisées ; plus de 60m² sont aménagés en toiture extensive (sédum) ;
 - En façade à rue, la proposition des châssis de l'étage s'harmonise avec les menuiseries du rez-de-chaussée ;
- Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Fait en séance du 04/10/2022

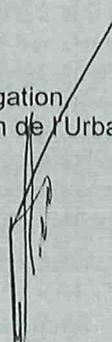
Pour le Collège :

Par ordonnance,
Le Secrétaire communal,

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



M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué. (Références dossier régional : 01/AFD/1798128)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.