

Préalablement à la décision de l'autorité délivrante, le demandeur peut modifier sa demande de permis. Le demandeur avertit l'autorité délivrante par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis (art. 126/1 et 177/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire). (1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme;

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

*L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, et rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la Commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées à l'article 126 § 11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 7, alinéa 1 et 2, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).*

(1) ~~Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations,~~

ARRETE :

**Art. 1er.** Le permis est délivré à [REDACTED]

Pour les motifs suivants (2) :

- *attendu que la demande tend à mettre en conformité les transformations apportées à l'immeuble ;*
- *attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation ;*
- *attendu que l'immeuble se trouve en zone générale en ce qui concerne les enseignes et les publicités suivant le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ;*
- *attendu que l'immeuble, ayant été construit avant 1932, est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, en attendant sa publication (art. 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;*
- *attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 09/06/2023 au 23/06/2023 ;*
- *vu l'avis favorable unanime conditionnel de la Commission de concertation du 12/07/2023 ;*
- *vu l'article 126, § 7, alinéas 1 et 2, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ; qu'en l'espèce, l'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, et rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, la Commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées à l'article 126 § 11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ; que dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme ;*
- *attendu que la Commission de concertation a accepté les dérogations suivantes : RRU, Titre I, art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture d'une construction mitoyenne) ;*
- *vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/07/2023, réf. : T.2023.0486/1 ;*

- attendu que le bâtiment est composé de 3 étages sur un rez-de-chaussée, rehaussés d'une toiture à versants ;
- vu le permis de bâtir n°1905/427-269/14, autorisant la construction de l'immeuble ;
- vu le permis de bâtir n°1907/488-269/14, autorisant la construction d'un atelier ;
- vu le permis de bâtir n°1929/310-269/14, autorisant la construction d'annexes ;
- vu le permis de bâtir n°1943/84-269/14, autorisant la reconstruction des annexes (la couverture de la cour étant refusée) ;
- vu le permis de bâtir n°1962/204-269/14, autorisant la transformation de la partie arrière de l'étage sous combles en local d'habitation et la surélévation de la façade postérieure correspondant à ce niveau ;
- vu le permis de bâtir n°1963/20-269/14, autorisant à surélever la façade avant ;
- vu la demande de permis d'urbanisme n°2006/282-269/14, tendant à changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial, à modifier la toiture du bâtiment arrière et à y faire déboucher divers conduits, ainsi qu'à placer deux enseignes, refusée par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- vu le courrier d'usage licite daté du 15/05/2019 (réf. RU2018/1703-RUL269/14) ;
- **considérant que sur base de ce courrier, la situation de droit de l'immeuble est la suivante :**
  - rez-de-chaussée : 1 commerce de services ;
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 logement ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 logement ;
  - 3<sup>ème</sup> étage : 1 logement ;
  - 4<sup>ème</sup> étage : 1 logement ;
  - combles : faux grenier ;
- considérant que le demandeur a déclaré en séance de la Commission de concertation que le commerce est un centre esthétique (wellness, massage, etc.) ;
- considérant que la note explicative, ainsi que les plans précisent que la présente demande ne porte pas sur les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, ni sur la partie avant du commerce ;
- considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux suivants :
  - la couverture de la cour ;
  - l'installation de 3 groupes extérieurs de ventilation sur la toiture plate du bâtiment arrière ;
  - le percement d'une baie au 3<sup>ème</sup> étage arrière ;
  - l'aménagement d'une terrasse avec pergola à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage sur la toiture plate de l'annexe ;
  - l'extension du logement du 4<sup>ème</sup> étage vers le deuxième niveau des combles ;
  - la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture ;
  - l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> niveau des combles ;
- considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que les interventions sur la volumétrie de l'immeuble (la couverture de la cour, les dispositifs techniques installés sur la toiture plate du bâtiment arrière, la terrasse

avec pergola au 3<sup>ème</sup> étage arrière, la lucarne sur le versant arrière de la toiture et la terrasse à l'arrière du 2<sup>ème</sup> niveau des combles) dépassent le gabarit autorisable ;

- considérant que dans la situation existante de fait à mettre en conformité, l'immeuble comporte un commerce et cinq logements répartis comme suit :
  - sous-sol : locaux annexes (5 caves) et communs (compteurs, vélos, débarras, chaufferie) ;
  - rez-de-chaussée : 1 commerce ;
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 logement 1 chambre (non concerné par la demande) ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 logement 1 chambre (non concerné par la demande) ;
  - 3<sup>ème</sup> étage : 1 logement 1 chambre ;
  - 4<sup>ème</sup> & 5<sup>ème</sup> étages sous combles : 1 logement en duplex (1 chambre, 1 bureau) ;
- considérant que le sous-sol est réaménagé par la création d'un local vélos et de 5 caves privatives ;
- considérant que dans la situation autorisée par le permis n°1943/84, une cour figure au rez-de-chaussée arrière ;
- que cette cour est couverte dans la situation existante de fait ;
- qu'au vu de la taille réduite de l'ancienne cour, cette intervention n'est pas de nature à modifier de manière fondamentale les caractéristiques de l'intérieur d'îlot et permet une occupation plus rationnelle du rez-de-chaussée commercial ;
- considérant que le projet prévoit le maintien de 3 groupes extérieurs de ventilation sur la toiture plate du bâtiment arrière ;
- considérant que le bâtiment arrière est couvert d'une toiture plate surmontée de trois lanterneaux de 2,50 m x 2,50 m émergeant de 1,00 m environ ;
- que ces lanterneaux sont recouverts aujourd'hui de tôles translucides ;
- considérant que la mise en conformité des équipements techniques sur la toiture du bâtiment arrière a également fait l'objet de la demande de permis n°2006/282 ;
- que, dans son avis du 08/11/2006, la Commission de concertation a acté la présence de nombreux appareils de ventilation ou de conditionnement d'air sur cette toiture, constituant une nuisance sonore pour les habitations voisines ;
- que le bâtiment arrière est entouré par des parcelles occupées par des jardins, assurant une qualité paysagère et une quiétude aux habitations voisines ;
- considérant que la note explicative jointe à la présente demande mentionne le fait que les installations techniques de l'époque ont été remplacées par des dispositifs moins bruyants ;
- que, néanmoins, sur base des images significatives et des plans remis, la situation actuelle ne montre pas d'amélioration visible, le gabarit des dispositifs et des conduits extérieurs restant important et peu esthétique ;
- qu'il y a lieu d'assurer la limitation des nuisances en intérieur d'îlot en prévoyant des caissons acoustiques autour des éléments techniques extérieurs ;
- considérant que la présente demande s'accompagne de la mise en conformité du percement d'une baie supplémentaire, ainsi que de l'aménagement d'une terrasse avec pergola à l'arrière du 3<sup>ème</sup> étage sur la toiture plate de l'annexe ;

- que la terrasse présente un recul d'environ 1,00 m sur base du mesurage du plan par rapport au plan de la façade arrière de l'annexe ;
- que la partie accessible de la terrasse est délimitée par un garde-corps ;
- que la terrasse est aménagée contre le mur mitoyen existant de gauche et est conforme aux dispositions du Code civil concernant les distances par rapport aux propriétés voisines ;
- que la terrasse améliore les conditions de confort du logement existant et ne sont pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins ;
- que la pergola ajoute un volume supplémentaire et dépasse les murs mitoyens ;
- qu'il a lieu de la supprimer ;
- considérant que le projet vise également à mettre en conformité l'extension du logement du 4ème étage sous combles vers l'ancien faux grenier, avec la construction d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture et l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du deuxième niveau des combles ;
- considérant que sur base des orthophotoplans consultables sur le site Brugis, la construction de la lucarne peut être placée entre 2009 et 2012 ;
- considérant que le bureau aménagé au deuxième niveau du duplex déroge à l'article du Titre II du RRU, en ce que cet espace ne dispose pas d'une hauteur de 2,30 m sur au moins la moitié de la surface de plancher (hauteur sous plafond maximale environ 2,05 m sur base du mesurage du plan) ;
- que cette dérogation est trop importante ;
- qu'il y a lieu de ne pas prévoir de local habitable et de ne permettre que l'accès à la terrasse ;
- considérant que la terrasse présente un recul de 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes et est ainsi conforme aux dispositions du Code civil concernant les distances par rapport aux propriétés voisines ;
- qu'elle présente une largeur de 2,11 m et une profondeur de 1,85 m ;
- que sa surface est très réduite et délimitée par un garde-corps par rapport au restant de la toiture plate ;
- que cette terrasse n'est également pas de nature à occasionner des nuisances ;
- que cependant un second garde-corps est placé au droit de la façade de l'annexe inférieure et des limites mitoyennes ;
- qu'il y a lieu de supprimer ce second garde-corps ;
- considérant que deux fenêtres de toit ont été placées sur le versant avant de la toiture ;
- considérant qu'en façade avant, le projet prévoit la remise en pristin état des châssis au 3ème étage, ainsi que de la lucarne, en remplaçant les châssis existant de fait en PVC de ton blanc par des châssis en bois de ton blanc ;
- considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables pour l'ensemble des interventions effectuées sur la volumétrie, à l'exception des dispositifs techniques installés sur la toiture plate du bâtiment arrière ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter la condition 7 de l'avis SIAMU en séparant l'escalier desservant le sous-sol par des parois EI 60, l'accès se faisant par une porte résistante au feu EI 30 à fermeture automatique, la séparation se trouvant de préférence au rez-de-chaussée ;

- vu les plans modificatifs reçus le 04/08/2023 et complétés le 31/01/2024 ;
- vu l'article 126/1 du Code bruxelloise de l'aménagement du territoire qui précise que le demandeur peut, préalablement à la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins, produire des plans modificatifs;
- considérant que le projet modifié vise à répondre aux conditions de la Commission de concertation, à savoir :
  - prévoir des caissons acoustiques pour les modules extérieurs des installations en intérieur d'îlot ;
  - supprimer la structure pergola de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage arrière ;
  - placer les garde-corps uniquement pour délimiter les terrasses accessibles et supprimer en conséquence ceux délimitant la partie inaccessible de la toiture ;
  - ne pas prévoir de local habitable dans les combles supérieurs, seul un espace de rangement et l'accès à la terrasse étant admis.
- attendu que le projet modifié prévoit des caissons acoustiques pour les modules extérieurs de ventilation ;
- vu les 2 plans de format A3, n<sup>os</sup> 1/2 et 2/2 du 18/01/2024 reçus le 31/01/2024 montrant le détail des installations techniques, en plan, en coupe et en détails ainsi que les 4 documents de format A4 reçus le 31/01/2024 (fiches techniques des caissons d'insonorisation) ;
- considérant que 3 caissons acoustiques sont placés autour des 3 unités extérieures afin d'atténuer les nuisances sonores) ;
- attendu que le projet modifié supprime la pergola sur la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage arrière ;
- attendu que le projet modifié place des garde-corps uniquement sur la partie accessibles des terrasses et a supprimé les garde-corps aux extrémités ;
- attendu que le projet modifié indique que le local du 5<sup>ème</sup> étage, sous la pointe des combles est un local destiné au rangement ;
- que le projet modifié, vu que les modifications apportées sont accessoires, ne doit pas faire l'objet de nouvelles mesures particulières de publicité;
- que le projet répond à l'ensemble des conditions de la Commission de concertation ;
- vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, concernant les permis d'urbanisme délivrés afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du même code ;
- que dès lors, le Collège des Bourgmestres et Echevins peut fixer le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés, ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
- qu'en l'espèce, la demande vise la mise en conformité des installations techniques par le placement des caissons d'insonorisation, de l'aménagement des terrasses (aménagement de parties non accessibles et déplacement des garde-corps), démontage de la pergola et la suppression du local habitable sous la pointe des combles) ;
- que les travaux devront être entamés dans un délai de 9 mois à compter de la notification du présent permis et achevés au plus tard en date du 15/06/2025 ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications apportées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

**Art. 2.** Le titulaire du permis devra :

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

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

1. les mesures de sécurité prescrites par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale seront de stricte application (notamment les conditions de leur avis du 04/07/2023, réf. T.2023.0486/1);
2. les prescriptions du Code civil concernant la mitoyenneté et les vues sur les propriétés voisines seront de stricte application (la rehausse de mitoyen devra être réalisée au moyen des mêmes matériaux et de la même épaisseur que le mur existant);
3. les travaux d'aménagement nécessaires à la cessation de l'infraction (placement des caissons d'insonorisation, de l'aménagement des terrasses (aménagement de parties non accessibles et déplacement des garde-corps), démontage de la pergola et la suppression du local habitable sous la pointe des combles) devront être entamés dans un délai de 9 mois à compter de la notification du présent permis et achevés au plus tard en date du 15/06/2025.
4. sans préjudice du respect des conditions du présent permis, les plans numérotés 4/5 et 5/5 du 03/08/2023 (reçus le 04/08/2023) et les 2 plans de format A3 N°1/2 et 2/2 du 18/01/2024 (reçus le 31/01/2024) et cachetés « autorisé » par la Commune devront être respectés.

3° (3)

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

**Art. 3.** (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire). Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du .

**Art. 4.** 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.

**Art. 5.** Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

**Art. 6.** Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 04/06/2024

La Secrétaire communale,  
(s.) Patricia van der LIJN.

Par le Collège,

Le Bourgmestre,  
Par délégation:  
L'Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine,  
(s.) Yves ROUYET

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 06. 06. 2024

La Secrétaire communale,

Par le Collège,

Le Bourgmestre,  
Par délégation:  
L'échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine,

Patricia van der LIJN.

Yves ROUYET.

- 
- (1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s)
  - (2) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le collège des bourgmestre et échevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.
  - (3) Ajouter, s'il y a lieu, les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux d'urbanisme.