



Nos références : B486/2018- PU/681297

P.-V. 10/1975

Annexe(s) : 7 plan(s)

Formulaire 001

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par

relative à un bien sis **Petite rue des Bouchers 33 - 35**

et tendant à d'une part, mise en conformité des transformations lourdes avec changement d'utilisation et de destination d'un immeuble de logements avec commerces (restaurants et bar) au rez-de-chaussée et 1er étage, impliquant la modification du nombre et de la répartition de 7 logements (4 studios, 2 x 1ch. et 1 x 3ch.) du 1er étage au 3ème étage ; et apporter des transformations intérieures ainsi qu'en façade avant et arrière ; et d'autre part, régulariser la transformation du 4ème étage en 1 loft et 1 app. 1ch. et la construction d'un 5ème étage (étage en recul avec terrasses / 1 app. 4ch.) ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **19/10/2018** ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, actuellement Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 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, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

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 **02/11/2018** au **16/11/2018** et que 0 réclamation(s) (n') a (ont) été introduite(s); que le Collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 27/11/2018, 15/01/2019 et **02/03/2021 dont copie en annexe**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

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

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;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Section Autorisations • Sectie Vergunningen

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 29 – urb.accueil@brucity.be • urb.onthaal@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be

ARRETE :

Article 1er. Le permis est délivré à **Monsieur Jonathan Chirchirillo**, sans préjudice des droits civils des tiers, pour les motifs suivants :

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme zoné sur l'expression commerciale dans le périmètre Unesco (R.C.U.Z.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liseré de noyau commercial au PRAS ; et est situé dans le périmètre Unesco au R.C.U.Z. ;
- considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour de plusieurs biens classés ("maisons traditionnelles, 34 et 36 rue des Bouchers et la zone de de protection Unesco Grand-Place") ;
- considérant que la Commission Royale des monuments et des sites (C.R.M.S.), par retour de courrier le 20/11/2018, nous a fait savoir qu'elle n'a pas rendu d'avis sur la présente demande ;
- considérant de plus, que la parcelle concernée par la demande est située au sein du noyau médiéval de la ville ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de faire application de l'art. 245 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;
- considérant que 3 procès-verbaux ont été notifiés à l'ancien propriétaire :
 - en 1969, un procès-verbal de constatation a été envoyé pour continuation des travaux sans permis d'urbanisme et notamment pour la construction d'un 5^{ème} niveau, le percement de baies dans les mitoyens et d'autres aménagements ;
 - le 27/11/1970, un procès-verbal a été dressé pour travaux exécutés sans autorisation et qui ne sont conformes ni au règlement sur les bâtisses, ni au plan particulier d'aménagement approuvé par Arrêté royal du 24 août 1960 ;
 - le 13 juin 1975, un ordre verbal de cesser les travaux est confirmé par écrit par le Bourgmestre et procès-verbal est dressé (PV 10/1975) ;
- considérant à ce jour, qu'aucun autre permis d'urbanisme n'a été délivré depuis et que les infractions du procès-verbal initial de 1969 subsistent toujours.
- vu la demande initiale, introduite le 18/05/2018 et visant d'une part, à mettre en conformité des transformations lourdes avec changement d'utilisation et de destination d'un immeuble de logements avec commerces (restaurants et bar) au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, impliquant la modification du nombre et de la répartition de 7 logements (4 studios, 2 x 1ch. et 1 x 3 ch.) du 1^{er} étage au 3^{ème} étage et apporter des transformations intérieures ainsi qu'en façade avant et arrière ; et d'autre part, régulariser la transformation du 4^{ème} étage en 1 loft et 1 appart. 1 ch. et la construction d'un 5^{ème} étage (étage en recul avec terrasses - 1 appart. 4 ch.) ;
- vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/11/2018 au 16/11/2018 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur de la construction), art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) et art..6§3 (toiture - éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à cette enquête publique ;
- vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 16/01/2019 émit sur la demande initiale ;
- vu que des plans modificatifs ont été introduits le 26/11/2020 à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;
- considérant que, par rapport à la demande initiale, la demande maintient d'une part, la mise en conformité des transformations lourdes avec changement d'utilisation et de destination d'un immeuble de logements avec commerces (restaurants et bar) au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, impliquant la modification du nombre et de la répartition de 7 logements (4 studios, 2 x 1ch. et 1 x 3 ch.) du 1^{er}étage au 3^{ème} étage et apporte des transformations intérieures ainsi qu'en façade avant et arrière ; et d'autre part, régularise la transformation du 4^{ème} étage en 1

- loft et 1 appart. 1 ch. et la construction d'un 5^{ème} étage (étage en recul avec terrasses - 1 appart. 4 ch.) ;
- considérant que la demande vise également à transformer l'enveloppe du bâtiment et apporter des améliorations en termes d'aménagements intérieurs pour certains logements ;
 - considérant que les nouveaux plans tendent à répondre aux objections émises par la commission de concertation et à apporter des réponses sur l'historique du dossier ;
 - considérant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet et visent à répondre à certaines objections soulevées par le projet initial ;
 - considérant dès lors que le projet modifié ne doit pas être soumis à une nouvelle enquête publique déjà réalisée, d'autant que cette dernière n'avait soulevée aucune réaction de la part des riverains ; mais bien à une nouvelle commission de concertation vu les modifications apportées à l'enveloppe du bâtiment ;
 - vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée favorablement et unanimement sur la demande en date du 02/03/2021 pour les motifs reproduits en annexe ;
 - considérant dès lors, qu'en application de l'art.126§6 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable et l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme ;
 - considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir :
 - limiter la hauteur du bardage en zinc au seuil de la plus basse des baies ;
 - simplifier les divisions des baies qui donnent en intérieur d'îlot ;
 - remplacer les menuiseries existantes par de nouvelles menuiseries en bois pour la devanture dans un souci de simplification ;
 - adapter les plans, suivant la déclaration des demandeurs en séance, en vue de laisser la brique apparente ;

En ce qui concerne les affectations du bâtiment :

- considérant qu'il résulte de l'analyse des différents procès-verbaux et des permis d'urbanisme que la situation de droit pour cet immeuble est en ce qui concerne le gabarit, un R+3+T à versants et en ce qui concerne les affectations, commerces du sous-sol au 1^{er} étage inclus, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : 3 logements par niveau et pour le niveau sous-combles, un grenier ;
- considérant que la situation de fait est décrite comme suit pour les niveaux compris entre le sous-sol et le 3^{ème} étage compris :
 - sous-sol : plonge, vin, communs et cave et cercle privé non accessible (partie arrière) ;
 - rez : restaurant et cuisine et cercle privé non accessible (partie arrière) ;
 - entresol : wc ;
 - +1 : restaurant / bar et cercle privé non accessible (partie arrière) ;
 - +2 : 3 logements dont 2 unités de type studio et 1 appart 1 ch. ;
 - +3 : 4 studios ;
- et pour les niveaux compris entre le 4^{ème} et le 5^{ème} étage, qui résulte d'une situation infractionnelle :
 - +4 : 1 loft et 1 appart. 1 ch. ;
 - +5 : greniers et 1 ch. de bonne ;
- considérant que le bien est donc composé de 2 espaces commerciaux du sous-sol jusqu'au 1^{er} étage et de 10 logements à partir du 2^{ème} étage en façade arrière ;
- considérant que le bien en situation projetée est décrit comme suit :
 - sous-sol : cuisines du restaurant et bar (partie arrière) ;
 - rez : restaurant et 1 bar en partie arrière ;
 - entresol : sanitaires hommes et femmes ;
 - +1 : restaurant et 1 studio en partie arrière
 - +2 : 1 x 1 studio et 2 x 1 ch. ;
 - +3 : 1 x 3 ch. et 2 studios ;
 - +4 : 1 loft et 1x 1ch. ;
 - + 5 : 1 appart. 4ch. ;
- considérant que le projet maintient 2 commerces et prévoit 10 logements dont 4 studios, 4 x 1ch., 1 x 3 ch. et 1 x 4 ch. dès le 1^{er} étage ;

- considérant que le projet vise à modifier la répartition des logements dès le 1^{er} étage et à augmenter son nombre passant de 9 à 10 unités ; impliquant un changement d'utilisation en partie arrière de cercle privé en bar au sous-sol et au rez-de-chaussée ; ainsi qu'un changement de destination de cercle privé en 1 studio au 1^{er} étage en fond de parcelle ;
- considérant au regard des prescriptions du PRAS, que le bien situé en zone d'habitation et est situé en liseré de noyau commercial ; en termes d'affectation, le projet est conforme ; cependant, au regard du R.R.U., titre I, relatif aux caractéristiques des constructions et de leurs abords et du Titre II, relatif aux normes d'habitabilité, des restrictions seront établies ; ces dernières seront expliquées et motivées ci-dessous ;
- considérant que dans le cadre de l'art.126/1 du CoBAT, le demandeur a fourni une note juridique complémentaire ;
- considérant qu'il apparaît que le propriétaire actuel n'a pas été averti lors de l'achat du bâtiment en 2011 des infractions reprises dans les PV de 1969 à 1975 ; les renseignements urbanistiques ne mentionnaient pas ces éléments ; de plus, il ne subsiste aucune archives pour ce bien ;
- considérant que lors de l'acquisition, le bien était référencé comme suit :
 - sous-sol : caves, stock et cuisine du restaurant et 1 bar en partie arrière ;
 - au rez-de-chaussée : restaurant en partie avant et 1 bar en partie arrière ;
 - au 1^{er} étage : restaurant en partie avant et 1 studio en partie arrière ;
 - 2^{ème} étage : 3 logements (1 studio et 2 appartements 1 chambre) ;
 - 3^{ème} étage : 3 logements (2 studios et 1 appartement 3 chambres) ;
 - 4^{ème} étage : 2 logements (1 loft et 1 appartement 1 chambre) ;
 - 5^{ème} étage : 1 appartement 4 chambres ;
- considérant qu'afin d'améliorer la situation, le demandeur a introduit des plans modificatifs qui maintiennent la situation telle que sollicitée initialement mais en y apportant des améliorations et réponses tant en termes d'habitabilité qu'en termes d'esthétique afin que la perception en intérieur d'ilot soit améliorée ;

En ce qui concerne la réparation des logements et des normes d'habitabilité :

- considérant pour rappel, que les logements projetés sont répartis comme suit :
 - +1 : restaurant et 1 studio en partie arrière
 - +2 : 1 x 1 studio et 2 x 1 ch. ;
 - +3 : 1 x 3 ch. et 2 studios ;
 - +4 : 1 loft et 1x 1ch. ;
 - + 5 : 1 appart. 4ch. ;
- considérant qu'il y a lieu de distinguer les logements existants de droit et les logements qui ont été ajoutés sans autorisation ; les logements existants de droit ne sont donc pas analysés dans le cadre de la présente demande ; il s'agit des logements situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages ;
- considérant néanmoins, que dans le cadre de l'art.126/1 (plans modifiés), l'appartement 3 chambres situé au 3^{ème} étage a été amélioré en ce que la chambre principale a désormais une superficie de plancher de 14m² ; les 2 autres chambres ont des superficies comprises entre 9 et 10m² ;
- considérant que les autres logements sont à régulariser : le studio au 1^{er} étage, les 2 appartements au 4^{ème} et l'appartement au 5^{ème} étage ;
- considérant, dans le cadre de l'analyse de la demande de permis initiale, que les ouvertures dans les murs mitoyens latéraux et arrière, avaient été soulevées ;
- considérant que dans la note complémentaire jointes aux plans modificatifs, le demandeur a pu démontrer que ces ouvertures ont été créés vers 1969 ;
- considérant que ces ouvertures existent donc depuis plus de 30 ans et que de sorte, elles constituent des servitudes de vue acquises et ne peuvent être remises en cause ;
- considérant que les logements à régulariser tendent à respecter les normes relatives aux superficies de plancher telles que décrites dans le R.R.U., Titre II ;
- considérant que la chambre de l'appartement 1 chambre situé au 4^{ème} étage n'a que 13.40m² au lieu de 14m² ;
- considérant qu'il s'agit d'une dérogation minime et qu'elle est acceptable ;
- considérant de plus, que l'appartement situé au 5^{ème} étage déroge au R.R.U., titre II, art. 4 (hauteur sous plafond), en ce que ce niveau n'a que 2.22m d'hauteur libre sous plafond au lieu de minimum 2.50m ;
- considérant que dans le cadre des plans modificatifs, la hauteur libre a été portée à 2.40m afin d'améliorer la qualité de vie de ce logement qui observe des dimensions généreuses et qui bénéficient d'un éclairage naturel optimal ;

- considérant que l'augmentation de la hauteur libre sous-plafond permet de diminuer l'impact de la dérogation et que dès lors, la dérogation au R.R.U., Titre II, art.4 a été accordée par la Commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que certains logements ne bénéficient pas des superficies nettes éclairantes telles que prescrites par le R.R.U., Titre II, art.10 ; cependant, ces ouvertures ont été réalisées avant l'entrée en vigueur du R.R.U. ;
- considérant de plus, que lors d'une visite sur place, les services de la Ville de Bruxelles ont pu constater que les logements bénéficiaient d'une bonne orientation et ont un bon apport en lumière naturelle ;
- considérant ainsi, que le programme en termes de logements tel que décrits ci-dessus est acceptable ;
- considérant par ailleurs, que de nombreux travaux intérieurs ont été réalisés à l'intérieur du bâtiment, tels que :
 - remplacer les planchers en bois par des planchers en béton armé ;
 - construire une cage d'ascenseur et de nouveaux escaliers en béton ;

En ce qui concerne le gabarit :

- considérant qu'il résulte de la situation de droit, que le gabarit est un R+3+T à versants ;
- considérant que la demande vise à régulariser les 2 derniers niveaux et à mettre en conformité différents actes et travaux au niveau des étages inférieurs ; le bâtiment actuellement observe un gabarit R+5, dont le dernier niveau est en recul par rapport au front de bâtisse, cet espace en recul est aménagé en terrasse ;
- considérant que la restructuration du dernier étage et l'ajout d'un niveau supplémentaire induisent de fortes rehausses des murs mitoyens ainsi que d'importantes dérogations au R.R.U., Titre I, art.4 (profondeur), 6 (toiture) et 6§3 (toiture éléments-techniques) ; ces 2 derniers niveaux occupent toute la surface de la parcelle et dépassent tant en hauteur qu'en profondeur de plus de 3.00m les biens contigus ;
- considérant, au regard des plans disponibles et des photographies aériennes, qu'il apparaît que le bâtiment dépasse en intérieur d'îlot entre 2 et 5 niveaux les biens contigus ;
- considérant au niveau de l'étude des parcelles et de l'évolution du bâti en intérieur d'îlot, que ce volume, du fait de son développement, induit une forte atteinte à l'intérieur ;
- considérant que le projet initialement introduit ne prévoyait aucune amélioration d'intégration de ce volume atypique et intrusif ; qu'au vu des remarques précitées, le volume des 2 derniers niveaux tel qu'introduit ne pouvait être régularisé en l'état ; qu'ainsi les dérogations au R.R.U., Titre I, art.4, 6 et 6§3 n'avaient pas été accordées par la Commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant que, compte tenu du contexte du bien au sein de la zone UNESCO, l'impact des façades en intérieur d'îlot ne peut être ignoré et celles-ci doivent être adapté à leur environnement, même si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que les façades initialement proposées en intérieur d'îlot, les garde-corps, les proportions des baies et les châssis en PVC ne constituaient en aucun cas une amélioration au vu du contexte patrimonial ;
- considérant que, dans le cadre du projet modifié, l'enveloppe général du bien a été revue ; qu'en effet, l'aspect massif est travaillé au moyen de 2 registres, le premier en briques blanches jusqu'au 3^{ème} étage inclus et le second en zinc de couleur anthracite pour les 2 derniers niveaux ;
- considérant de plus, que le dernier étage, dont certaines parties sont en recul, sont améliorées en ce que des reculs latéraux des espaces dédiés aux terrasses et des zones de toitures végétalisées sont aménagées afin d'une part, de supprimer les vues droites et obliques sur les biens contigus et d'autre part, d'améliorer la perception esthétique du dernier étage ;
- considérant que les garde-corps seront limités au droit des terrasses afin d'en réduire l'impact ;
- considérant que les châssis en PVC sont remplacés par des châssis en bois ;
- considérant que le traitement de ces façades en 2 registres permet de casser l'effet de massivité dû au traitement actuel des façades de manière uniforme en enduit ;
- considérant que le projet s'est inspiré des codes et registres du projet îlot Sacré situé non loin ;
- considérant que grâce à ce traitement le volume s'intègre davantage au contexte de l'intérieur d'îlot, que ce traitement permet de différencier les volumes du corps principal et de la toiture et de retrouver une certaine hiérarchie de hauteur ;

- considérant que le volume des 2 derniers niveaux est traité sur 2 plans de façade différents en façade avant et sur la façade Nord ce qui permet d'alléger la perception de ce volume ;
- considérant que ce bardage en zinc permet d'envisager la régularisation de ce volume au regard des améliorations apportées au projet ;
- considérant cependant, afin d'affiner encore la proposition, qu'il y a lieu d'harmoniser les baies dont les châssis présentent actuellement des divisions disparates ; qu'il convient ainsi d'en revoir l'intégration dans un souci de simplification et d'esthétique et, indirectement, d'améliorer le confort des logements ;
- considérant de ce qui précède, que moyennant adaptations, les dérogations au R.R.U., Titre I, art. 4, 6 et 6§3 ont été accordées par la Commission de concertation pour les motifs évoqués ci-dessus ;
- considérant par ailleurs, que le demandeur a fait part aux membres de la commission de concertation de son souhait de traiter les façades arrière et latérale en briques apparentes ;
- considérant que cette adaptation s'intègre au contexte urbain et est plus durable dans le temps ; et que cette adaptation est donc acceptable ;
- considérant afin de répondre à la Commission de concertation du 02/03/2021, les plans ont été adaptés en intégrant les modifications suivantes :
 - limiter la hauteur du bardage en zinc au seuil de la plus basse des baies ;
 - simplifier les divisions des baies qui donnent en intérieur d'îlot ;
 - remplacer les menuiseries existantes par de nouvelles menuiseries en bois pour la devanture dans un souci de simplification ;
 - adapter les plans, suivant la déclaration des demandeurs en séance, en vue de laisser la brique apparente ;
- considérant ces modifications permettent de répondre favorablement aux objections de la Commission de concertation et d'améliorer la perception de l'immeuble en intérieur d'îlot ;

En ce qui concerne l'esthétique de la façade avant :

- considérant que la façade avant, hormis les menuiseries du rez-de-chaussée, a su garder son homogénéité jusqu'y compris la corniche moulurée ;
- considérant que les menuiseries qui composent tant la devanture commerciale que la porte d'entrée ont été placées sans autorisation préalable et ne présentent pas une esthétique adéquate avec le reste de la façade ;
- considérant que les encadrements ont été préservés et sont en bon état de conservation ;
- considérant que le projet modifié a maintenu la devanture initialement proposée ;
- considérant que la Commission de concertation maintient son précédent avis, à savoir de remplacer les menuiseries existantes par de nouvelles menuiseries en bois et de prendre en compte le style architectural de la façade existante ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant qu'en application de l'article 192 al 4 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction devront être entamés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du présent permis et devront être achevés dans un délai de 2 ans à dater de la notification du présent permis ;

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

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

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

- se conformer aux plans joints au présent permis pièces 18 ;
- entamer les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis et les achever dans un délai de 2 ans à dater de la notification du permis, en application de l'article 192, al. 4 du CoBAT ;
- permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels), en application de l'article 245 du CoBAT;

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 88 de l'ordonnance du 29 août 1991).~~

~~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 ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Bruxelles, le **02. 06. 2022**

Par le Collège :

Le Collège

Le Secrétaire de la Ville,
Luc SYMOENS.

L'Echevine de l'Urbanisme,
Ans PERSOONS.

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

Bruxelles, le **10. 06. 2022**

Par le Collège :

Le Collège :

Le Secrétaire de la Ville,
Luc SYMOENS.

L'Echevine de l'Urbanisme,
Ans PERSOONS.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

Nos réf. : RU2648/2022

Vos réf. : SC/2211420

Votre correspondant :

Delpont Juliette

Email : urb.ru-si.275@brucity.be

Bruxelles, le 05/12/2022

Madame, Monsieur,

CONCERNE : RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES - ERRATUM

Veillez trouver ci-après les renseignements urbanistiques relatifs à la demande:

introduite le : **23/09/2022**
complété le : **23/09/2022**
pour un bien sis : **Petite rue des Bouchers 33 - 35 1000 Bruxelles**

parcelle cadastrale : **21802B1203/00D000**

Ce document est dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 6 mois qui suivent la présente, via e-mail uniquement à l'adresse urb.ru-si.275@brucity.be en y indiquant en objet notre référence ainsi que l'adresse du bien.

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante).

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos cordiales salutations.

Par délégation du Secrétaire de la Ville :

Michaël GOETYNCK
Directeur général

Ans PERSOONS
Echevine de l'Urbanisme



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Développement urbain • Stadsontwikkeling

Direction Permis et Renseignements urbanistiques •

Directie Vergunningen en Stedenbouwkundige inlichtingen

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 29 29 - urb.ru-si.275@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 en :
 - **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
 - **En liseré de noyau commercial**
- ~~Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ... ;~~
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)
- ~~Dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) ;~~

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
 - * Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- ~~Les prescriptions du PAD précité ;~~
- ~~Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~
- ~~Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;~~
- Les prescriptions du **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**, approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- ~~Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant ..., approuvé par ..., le ... ;~~
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) – Grand-Place – patrimoine Unesco – Expression commerciale**, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/03/2009
- ~~Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional (PIR) ... arrêté par le Gouvernement le ...~~

- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par..., autorisant..., à exproprier le bien.~~

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption relatif..., approuvé par arrêté du Gouvernement du...;~~

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- ~~Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du...;~~
- ~~Le bien est classé par arrêté du...;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du...;~~
- ~~Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant...;~~
- ~~Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;~~

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- ~~Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;~~

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du ...;~~

- ~~• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du ...~~
- ~~• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du ...;~~
- La voirie le long de laquelle se situe le bien **n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement** approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. **Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;**
- ~~• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du...;~~

8°) Autres renseignements :

- ~~• Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant...;~~
- ~~• Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant ...;~~
- ~~• Le bien se situe à proximité directe (dans un rayon de 60 m) d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000);~~
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien se situe en zone de **Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation** ;
- ~~• Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;~~
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Nihil

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 8094	Reconstruire la façade – Construire une vitrine et baisser les seuils des fenêtres du 1er étage		Datant de 1861
TP 61595	Transformer la façade et l'intérieur du rez-de-chaussée et des 3 étages	Délivré	21/04/1953
TP 85931 (B8/1966)	Transformation intérieure de l'immeuble	Refusé	17/10/1970
TP 85931 (B17/1975)	Transformer la façade de l'immeuble – Effectuer divers travaux intérieurs uniquement dans les parties privatives	Délivré	13/08/1975
B486/2018	D'une part, mise en conformité des transformations lourdes avec changement d'utilisation et de destination d'un immeuble de logements avec commerces (restaurants et bar) au rez-de-chaussée et 1er étage, impliquant la modification du nombre et de la répartition de 7 logements (4 studios, 2 x 1ch. et 1 x 3ch.) du 1er étage au 3ème étage ; et apporter des transformations intérieures ainsi qu'en façade avant et arrière ; et d'autre part, régulariser la transformation du 4ème étage en 1 loft et 1 app. 1ch. et la construction d'un 5ème étage (étage en recul avec terrasses / 1 app. 4ch.)	Délivré	10/06/2022

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ce permis autorise :

Dénomination	Localisation	N ^b re	Destination	Commentaire
Bâtiment principal	Sous-sol / rez-de-chaussée	1	Commerce	bar en duplex avec locaux accessoires au rez-de-chaussée
	Rez-de-chaussée	1		accès vers la parcelle 1663A
	Rez-de-chaussée / demi niveau	1	Commerce	bar en duplex avec locaux accessoires au demi niveau
	Sous-sol / rez-de-chaussée / entresol / 1er étage	1	Commerce	restaurant en quadruplex
	1er étage	1	Logement	studio
		1		local de stockage
	2ème étage	1	Logement	studio
		2	Logement	appartements 1 chambre
	3ème étage	2	Logement	studios
		1	Logement	appartement 3 chambres
	4ème étage	1	Logement	studio
		1	Logement	appartement 1 chambre
	5ème étage (en recul)	1	Logement	appartement 4 chambres

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- ~~Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) ..., dressé le..., ayant pour objet ...;~~
- ~~La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le... ;~~
 - ~~La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ~~Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...,~~
 - ~~Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le...;~~
- ~~La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le...,~~
 - ~~Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...,~~
 - ~~La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ~~Une décision est intervenue le..., portant sur...,~~
 - ~~Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,~~
 - ~~Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant ...;~~
 - ~~Un recours est pendant au Conseil d'Etat~~

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
1. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
2. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
3. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
4. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.
- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
 - soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
 - soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit. À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.
- La consultation d'archives a lieu **exclusivement sur rendez-vous**. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante <https://www.bruxelles.be/consulter-les-archives-permis-certificat-durbanisme>, dûment complété, par mail urb.archives@brucity.be
Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

