



Références NOVA : 01/PU/1712425
Nos références : PU 51092 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Wayez, 99-101**

et tendant à **mettre en conformité la couverture de la cour du bâtiment (utilisée comme espace de stockage) + déplacer l'escalier intérieur pour l'accès au bâtiment 101 + percement du mitoyen ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **05/03/2021** ;

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 11/04/2021 au 25/04/2021** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **29/04/2021**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

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

« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme. » (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

Le permis est délivré pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation libellé comme suit : «**
 - **Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial 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 le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;**
 - **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;**
 - **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
 - **Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;**
 - **Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **Vu que les deux biens sont inscrits par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois à titre transitoire ; que la construction des biens date d'avant le 1932 ;**
 - **Vu que le bien sis rue Wayez n°99-101, maisons mitoyennes R+02+TV implantées sur 2 parcelles de 85m² et 80m² respectivement cadastrées Division 1, Section A, Parcelle n° 570P6 et 570D5, sont respectivement répertoriées en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 2 logements et maison à vocation commerciale sans entrée particulière comprenant 2 logements ;**
 - **Vu les archives communales à ces adresses :**
 - Pour la maison au n°99 :**
 - **n°10415-F10928-PU : octroyé le 04/08/1905 : Construire une maison ;**
 - **n°44048-36480-PU : octroyé le 28/04/1971 : Transformer la façade ;**
 - **n°48708-43323-PU : octroyé 07/11/2000 : modifier la façade avant au rez + percement du mitoyen ;**
 - **n°50137T-48545-RPU : refusé le 09/01/2018 : Régulariser un commerce ;**
 - Pour la maison au n°101 :**
 - **n°09949 – F10460 : octroyé 09/08/1904 : construire une maison + arrière ;**
 - **n°10225 – F10738 : octroyé 17/03/1905 : construire un atelier ;**

- n°13028 – F13582 : octroyé 16/06/1911 : modifier la façade ;
- n°44200BIS – PU 37016 : non validé 17/09/1973 : construire un auvent ;
- n°46124 – PU 39364 : octroyé 08/07/1986 : transformer la façade ;
- n°48708 – PU 43323 : octroyé 07/11/2000 : modifier la façade avant au rez + percement du mitoyen ;
- n°50137T-48545-RPU : refusé le 09/01/2018 : Régulariser un commerce ;
- La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la cour a été couverte, des logements illégaux ont été aménagés et les façades ont été modifiées ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - Maison n°99 :**
 - -01 Inconnue ;
 - 00 Commerce : Magasin de fruits et légumes avec cour ;
 - 01 Salon, cuisine, salle à manger et salle de bain ;
 - 02 Inconnue ;
 - TV Inconnue ;
 - Maison n°101 :**
 - -01 Inconnue ;
 - 00 Commerce : Magasin de fruits et légumes avec cour ;
 - 01 Salon, cuisine, salle à manger, salle de bain, réserve et WC ;
 - 02 Inconnue ;
 - TV Inconnue ;
- Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;
- Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, les biens est considéré comme maison de commerce comportant chacun 1 logement accessoire ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité la couverture de la cour du bâtiment (utilisée comme espace de stockage), déplacer l'escalier intérieur et percement du mitoyen pour l'accès aux logements du bâtiment 101 ;
- Vu que la demande a été introduite le 10/05/2019, que le dossier a été déclaré complet le 05/03/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/04/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
 - application de l'article 153 §2-2°&3° du CoBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T2014.0861/2/CAP/vh daté du 06/07/2020 ;
- 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 les actes et travaux suivants :
 - la couverture de la cour du n°99 au niveau du rez-de-chaussée ;
 - l'aménagement de logements supplémentaires ;
 - la transformation des deux façades ;
 - la création d'une entrée unique pour les logements des 2 maisons ;
 - la mise en conformité du changement de type de commerce ;

- la mise en conformité de l'exécution non-conforme du permis n°43323 ;
- **Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - Pour la maison au n°99 :**
 - -01 3 caves ;
 - 00 Commerce ;
 - 01 1 studio ;
 - 02+TV 1 logement 2 chambres ;
 - Pour la maison du n°101 :**
 - -01 3 caves ;
 - 00 Commerce ;
 - 01 1 logement 1 chambre ;
 - 02+TV 1 logement 2 chambres ;
- **Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du commerce de type 'boucherie' avec atelier à l'arrière en lieu et place d'un magasin de fruits et légumes ; que cette utilisation est compatible avec la fonction principale de la zone d'habitation ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol, en ce qu'au niveau du rez-de-chaussée, la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain (hors zone de recul et dans l'axe médian du terrain) ;**
- **Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par la couverture de la cour sur un niveau ;**
- **Considérant que néanmoins, l'exiguïté de la cour ainsi que le cadre fortement construit de l'intérieur d'îlot justifie son intégration dans le volume bâti au rez-de-chaussée ;**
- **Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'absence du 2ème étage de l'annexe au n°99 ;**
- **Considérant qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour les logements supplémentaires ; que le nombre de logements renseigné par le cadastre n'est pas basé sur la réalisation d'un permis d'urbanisme ;**
- **Considérant que le dernier permis d'urbanisme de 2000 confirme la présence d'un seul logement par immeuble ;**
- **Considérant que la liste des habitants confirme que chaque bien n'était occupé que par 1 seul logement avant 1992 ;**
- **Considérant que tout logement neuf dans un immeuble existant doit tendre au respect du Titre II du RRU relatif aux superficies minimales ;**
- **Considérant que les actes et travaux relatifs à un logement existant doivent avoir, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes (art.3) ;**
- **Considérant que le dossier est lacunaire en ce que les hauteurs sous combles de l'immeuble au n°101 ne sont pas renseignées ;**
- **Considérant qu'il convient de préciser que le logement du 1er étage du n°99 ne peut qu'être considéré que comme un studio ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales, en ce que le séjour de l'appartement du 101 au 1er étage présente un déficit de superficie de 2,83 m² (norme 28m²) ; que la chambre de l'appartement du 101 au 1er étage présente un déficit de superficie de 3,91 m² (norme 14m²) ; que la chambre arrière de l'appartement du 101 sous comble présente un déficit de superficie de 66 cm² (norme 14m²) ;**

- **Considérant qu'aucun logement ne possède d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage (cave privative) ;**
- **Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne le respect du RRU, Titre II, article 7, salle de bain et douche en ce que les documents graphiques ne renseignent pas l'aménagement des salles de bain ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 8, WC en ce que le projet ne prévoit pas de WC, soit dans une toilette, soit dans une salle de bain ou de douche dans les appartements du 1er étage ;**
- **Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne le respect du RRU, Titre II, article 9, cuisine, en ce que les équipements minimum nécessaires (un évier équipé d'eau et permettant le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson) ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel en ce que le séjour de l'appartement du 1er étage du n°101 présente un déficit d'éclairage naturel de 2,07m² ;**
- **Considérant que pour les autres locaux la demande est lacunaire en ce que la superficie nette éclairante par local n'est pas renseignée, l'élévation de la façade arrière n'est pas fournie et les dimensions des fenêtres de toit sont inconnues ;**
- **Considérant que la demande renseigne une gaine technique au 2ème étage de l'immeuble au n°101 ; que celle-ci n'apparaît à aucun autre étage du bien ; que la situation technique de l'immeuble au n°99 est inconnue ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 12, ventilation en ce que les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères doivent être équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 13-§1, raccordements – logement neuf, en ce que tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, que l'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus au titre II du RRU, que chaque local habitable comporte au moins un point lumineux et une prise d'électricité et que les compteurs sont individualisés par logement et d'accès aisé et permanent ; que ces équipements ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;**
- **Considérant que la demande concerne la création de 2 logements supplémentaires ; qu'initialement, les deux maisons étaient chacune occupée par un seul ménage maximum;**
- **Considérant que les biens ne possèdent actuellement pas de locaux communs ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que ce local n'est pas prévu au projet ;**
- **Considérant que la demande déroge RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un**

minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; qu'il convient de prévoir un local conforme ayant une capacité minimale d'1 vélo par chambre et conforme au Vade Mecum Vélos ; que ce local n'est pas prévu au projet ;

- Considérant que la demande déroge la demande déroge au RRU, Titre II, article 18 – local d'entretien, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout et qui lorsqu'une citerne d'eau de pluie existe, comporte une seconde prise d'eau raccordée à cette citerne ; que ce local n'est pas prévu au projet ;
- Considérant que les documents graphiques ne renseignent pas l'emplacement des compteurs et de la ou des chaudières ;
- Considérant que le projet déroge à l'article 19 du Titre II du RRU concernant le bon aménagement, en ce que les WC des 2 appartements duplex présentent des toilettes sur palier ; que les documents graphiques ne renseignent aucune privatisation de la cage d'escalier commune permettant de considérer ces appartements comme des entités séparées des logements du 1er étage ;
- Considérant que le projet prévoit la réunion des deux maisons par la création d'une seule entrée par le n°99 et par la création d'un escalier d'accès au 1er étage du n°101 ;
- Considérant que la réunion des deux biens en fait un immeuble de rapport comprenant, en situation de droit, un commerce et 2 logements ; qu'il convient de prévoir la fusion des parcelles afin de rendre cohérente la situation cadastrale des deux biens dont l'un ne sera désormais plus accessible à partir de la rue (en ce qui concerne les logements) ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre de logements supplémentaires ;
- Considérant que la création de nouvelles unités de logement n'est envisageable que lorsque les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ; que la situation de droit des logements actuels est incomplète et ne permet pas de juger de leur niveau d'habitabilité ; que néanmoins, il est certain, que pour chaque immeuble, il s'agissait d'une entité répartie sur 3 niveaux ; que l'on peut donc considérer que ces entités sont chacune divisées pour en faire deux nouvelles entités indépendantes ; que ces logements peuvent donc être assimilés à des logements neufs dans un immeuble de rapport existant ;
- Considérant que les logements proposés ne sont pas conformes au Titre II du RRU ;
- Considérant que la mixité de type de logement n'est pas respectée en ce que le projet ne prévoit aucun logement familial de grande taille (3 chambres) ; que néanmoins, ce type de bien, vu sa situation le long d'une artère commerciale fortement passante dans un intérieur d'îlot dense et ne présentant aucun espace extérieur n'est pas propice à une occupation familiale ;
- Considérant que les studios et appartements 1 chambre dont la superficie est inférieure à 60m² représentent moins de 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- Considérant que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité en ce qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ;
- Considérant qu'aucune alternative de mobilité douce ne sont proposées ;
- 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 ;

- Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que l'augmentation du nombre de logement entraîne un accroissement de la consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; qu'il convient de végétaliser la toiture plate afin de permettre l'absorption d'une partie des eaux de pluie ;
- Considérant l'application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire, en ce que la construction des 2 maisons date de 1904 et 1905 ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Considérant que la façade de la maison située au n°101 présente une typologie de style néoclassique comprenant une façade à bandeaux, refends et frise avec cache-boulins, fenêtres à chambranle avec appuis saillants et tables, un balcon en pierre avec garde-corps en fer forgé, une corniche travaillée en bois ; que l'ensemble est recouvert d'un enduit peint délabré et écaillé de teinte beige/écru ; que les menuiseries d'époque ont été remplacées par du PVC blanc à profils plats ;
- Considérant que la façade de la maison située au n°99 présente un style éclectique comprenant un parement en brique polychrome (clair et rouge) avec bandeaux de pierre bleue et tables de brique, des arcs de brique en plein cintre déposés sur un linteau de métal et décorés de dessins surplombant les fenêtres posées sur appuis saillants en pierre bleue, une travée centrale de brique en ressaut, une frise de brique claire et un balcon en pierre à garde-corps en fer forgé ; que la corniche d'origine a été remplacée par un habillage à lamelle en PVC blanc et les menuiseries d'époque ont été remplacée par du PVC blanc à profils plats ;
- Considérant que la devanture du commerce s'étend sur les deux maisons et ne laisse plus apparaître de trace de la façade d'origine ;
- Considérant que l'aspect des menuiseries de la façade à rue n'est pas uniforme ;
- Considérant que les enseignes ne sont pas conformes au titre VI du RRU et que l'enseigne perpendiculaire doit être supprimée ;
- Considérant que la devanture est équipée d'une marquise ; que celle-ci n'est pas renseignée dans les documents graphiques ;
- Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de l'ensemble des transformations apportées aux deux façades ; qu'il convient de rétablir des menuiseries en bois mouluré avec divisions en accord avec le style de chacune des maisons pour les étages, de veiller à l'entretien des façades et corniches et de permettre la distinction des 2 maisons par le remplacement de la marquise unique par deux unités séparées ;
- 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, 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 :

- Rendre tous les logements conformes au titre II du RRU et renseigner tous les équipements techniques ;
- Prévoir des locaux communs et caves privatives à destination des logements ;

- Rendre tous les logements indépendants en privatisant les circulations verticales ;
- Rétablir les menuiseries d'origine en bois mouluré (dans le délai fixé dans le P.U.) ; prévoir l'entretien des façades en veillant à la préservation des éléments décoratifs ; proposer une marquise par façade ;
- Rendre conforme au Titre VI du RRU la devanture et ses équipements et supprimer l'enseigne perpendiculaire ;
- Végétaliser les toitures plates des annexes.

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus. »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 28/10/2021, amendé le 13/01/2022 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;
- Considérant que les conditions suivantes ont été remplies en ce que :
 - Tous les logements tendent à être conformes au titre II du RRU et les équipements techniques nécessaires sont renseignés ;
 - 4 caves privatives à destination des logements, 1 local poubelles, 1 local d'entretien et 1 local vélos (8 unités) ont été prévus ;
 - Les logements ont été rendus indépendants et les circulations verticales ont été privatisées pour les duplex ;
 - Les menuiseries d'origine en bois mouluré ont été rétablies ; l'entretien des façades a été prévu en veillant à la préservation des éléments décoratifs ; une marquise par façade a été prévue ;
 - La devanture est conforme au Titre VI du RRU et l'enseigne perpendiculaire ;
 - Les toitures plates des annexes ont été végétalisées ;
- 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 au plan n° 51092-III de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;
 - se conformer à l'avis du SIAMU du 06/07/2020 de la Région de Bruxelles-Capitale.
- ~~3° respecter les indications particulières suivantes :~~
- 4° s'acquitter de la somme de **191,06 €** 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 **60,00 €** 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 08/02/2022

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

Par délégation :
Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

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 :
Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

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.