



Références NOVA : PU/684134
Nos références : 50610-IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Chaussée de Ninove, 715***

et tendant à ***régulariser les modifications au permis n°47927 (supprimer le sas au rez-de-chaussée, réaménager le sous-sol et les logements aux étages & modifier le calepinage en façades)***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***10/10/2019***;

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 18/11/2019 au 02/12/2019*** et qu'***aucune*** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***05/12/2019***;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué en date du 10/03/2021 est libellé comme suit :

Vu l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Anderlecht du 02/02/2021 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, liseré de noyau commercial et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications au permis n°47927 (supprimer le sas au rez-de-chaussée, réaménager le sous-sol et les logements aux étages et modifier le calepinage en façades) ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par le Fonctionnaire délégué en date du 01/04/2020 ;

Vu qu'un dossier modificatif a été introduite le 12/05/2020, amendé le 21/12/2020 et que celui-ci répond aux conditions du fonctionnaire délégué, à savoir que :

- Le volume en toiture correspondant à la sortie de la gaine technique dédiée au commerce est représenté sur les plans ;*
- Les matériaux de façade sont précisés dans la légende ;*
- In local pour le stockage des conteneurs de tri sélectif des ordures ménagères pour les logements (encombrement des conteneurs de tri sélectif à représenter graphiquement) et un local de stockage destiné au matériel d'entretien avec vidoir pour les communs sont prévus ;*
- Un rapport de contrôle du SIAMU a été fourni, celui-ci est favorable sous conditions ;*
- Un plan d'implantation reprenant l'occupation de l'ensemble de la parcelle et un plan de toiture ont été fournis ;*

Considérant que le projet modifié est conforme à l'article 13 du Titre I du règlement régional d'urbanisme : aménagement de la zone de cours et jardins en ce que la végétalisation de la toiture couvre une partie de la toiture correspondant à 216 m² supérieure à la superficie prévue au permis n° 49345 ;

Considérant que la demande n'est pas conforme à l'article 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme ; superficies minimales en ce que les séjours, cuisines comprises des appartements 1.2.2.2 et 3.2 présentent toujours un déficit de superficie, que néanmoins, ce déficit s'explique par la mise en conformité aux normes « Personnes à mobilité réduite » des espaces communs de circulation en ce qui concerne les couloirs d'accès à ces logements et à l'absence dans les plans d'origine d'une isolation conforme aux normes de « Performances Energétiques des Bâtiments » impliquant une sur épaisseur des murs de séparation entre les appartements et les couloirs communs ; que les appartements tels que proposés ont déjà trouvé preneurs ; que toute mise en conformité exigée à ce stade aurait des conséquences négatives sur les propriétaires actuels ;
Considérant qu'en ce qui concerne les servitudes de vue, il convient de se rapporter au permis d'urbanisme octroyé n° 47927- construire un immeuble de commerce (octroyé le 04/12/2014) en ce qui concerne les terrasses et baies vitrées donnant une vue sur les parcelles voisines ; que la demande de régularisation ne porte pas sur ces éléments ; que la condition relative au droit civil excède l'objet de la demande et que les permis d'urbanisme sont délivrés sans préjudice au droit des tiers ;

Considérant que le demandeur précise par l'intermédiaire de son avocat (Me Melchior) dans son e-mail du 15/01/2021 les logements conventionnés et/ou encadrés prévus en remplacement de la charge d'urbanisme ont été vendus normalement ; que par conséquent la charge d'urbanisme s'applique dans le cadre de ce permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet en l'état s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux :

AVIS FAVORABLE.

La dérogation au Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie minimale (article 3) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

ARRETE :

Article 1^{er}

Le permis est délivré pour les motifs suivants :

- Vu que le dossier est passé en commission de concertation le 05/12/2019 ; que celui-ci a été reporté *pour fourniture de documents complémentaires* :
 - *Rapport d'ingénieurs concernant la surcharge d'une végétation extensive de la toiture ;*
 - *Preuve de servitudes dans les murs mitoyens ;*
 - *Préciser quels sont les logements encadrés/conventionnés conformément aux charges urbanistiques du PU n°48686.*
- Considérant que les documents complémentaires n'ont pas été introduits ;
- Considérant que le délai d'application pour l'établissement de l'avis motivé de la commission de concertation a été dépassé ; que l'avis du fonctionnaire délégué a donc été sollicité ;
- Vu l'avis favorable conditionnel émis par le Fonctionnaire délégué en date du 01/04/2020 :
 - « *Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Anderlecht du 18/02/2020 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;*
 - Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;*
 - Considérant que la demande vise à supprimer le sas d'entrée au rez-de-chaussée et le toit-terrasse et jardin, réaménager le sous-sol et les logements aux étages et modifier le sous-sol ;*
 - Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation le 5/12/2019 ;*
 - Considérant qu'en séance, la Commission de Concertation a demandé le report du dossier à une date ultérieure pour les raisons suivantes :*
 - « *Fourniture de documents complémentaires :*
 - *Rapport d'ingénieurs concernant la surcharge d'une végétation extensive de la toiture ;*
 - *Preuve de servitudes dans les murs mitoyens ;*
 - *Préciser quels sont les logements encadrés/conventionnés conformément aux charges urbanistiques du PU n°48686 ; »*
 - Considérant que les documents complémentaires n'ont pas été introduits ;*
 - Considérant que le délai d'application pour l'établissement de l'avis motivé de la Commission de Concertation est dépassé ; que l'avis du fonctionnaire délégué est donc sollicité ;*
 - Considérant l'avis motivé de la Commune, à savoir :*
 - Considérant que le bien est situé en zone d'habitation 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 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;*
 - 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;*
 - Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0+3 ;*
 - Vu que le bien est situé en zone de protection du site classé Scheutbos AR du 6/10/1996 ;*
 - Vu que le bien sis chaussée de Ninove, n°715, immeuble de rapport isolé R+03+TP, cadastrée Division 2, Section A – Parcelle n°11K ;*
 - Vu les archives communales à cette adresse :*
 - *N°37889 – 30018-PU : Construire une station essence (octroyé le 02/10/1956) ;*
 - *N°40476 – 32894-PU : Construire 30 boxes de garage (octroyé le 15/04/1961) ;*
 - *N°44835 – 37410-PU : Construire une station-service avec parking, cafeteria, training center, îlots pompes, auvent et car-wash (octroyé le 30/09/1975) ;*

- **N°47927 – 47927-PU-PEB : Construire un immeuble de commerce (octroyé le 4/12/2014) ;**
- **N°50126A -48686-PU : Réhabiliter, étendre et rénover un commerce au rez-de-chaussée + rehausser le bâtiment de 2 étages supplémentaires pour y créer 24 appartements sur 3 niveaux (octroyé le 05/03/2015) ;**
- **N°50123C - 49345-PU : Modifier l'aménagement et aligner les nouvelles extensions sur les colonnes existantes (octroyé le 28/01/2016) ;**

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme un immeuble de rapport comportant 24 logements et un espace commercial au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise à supprimer le sas d'entrée au rez-de-chaussée et le toit-terrasse et jardin, réaménager le sous-sol et les logements aux étages et modifier le sous-sol ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/11/2019 au 2/12/2019, et qu'aucune réclamation 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 particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;**
- **dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable**

Vu l'absence d'avis du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente ; qu'un rapport de contrôle après travaux a été fourni ;

Considérant que la parcelle est située à proximité d'un site classé, que la Commission Royale des Monuments et Sites a été consultée et qu'aucun avis n'a été remis ;

Considérant que la chaussée de Ninove est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Considérant que la demande concerne la mise en conformité de travaux non-conformes au permis d'urbanisme n°49345 ;

Considérant que les modifications portent sur :

- **Au sous-sol :**
 - ✓ **La répartition des places de parking a été modifiée, l'une des deux places de stationnement PMR a été déplacée et l'emplacement de parking P11 ;**
 - ✓ **L'emplacement des caves privatives a été modifié à plusieurs endroits ;**
 - ✓ **Un local compteur a été ajouté à proximité des caves ;**
 - ✓ **Un sas d'accès à l'ascenseur de gauche a été ajouté ;**
 - ✓ **Une rampe d'accès à un monte-charge a été créé à proximité de l'ascenseur de droite ;**
 - ✓ **Au niveau de bloc technique avant droit, des locaux pour stockage de vélos ont été créés et le local compteur eau/gaz unique a été déplacé et transformé en 2 locaux séparés l'un pour les compteurs d'eau et l'autre pour les compteurs de gaz ;**
- **Au rez-de-chaussée :**
 - ✓ **Dans l'espace réservé au commerce, côté droit, un bloc bureau administratif a été aménagé ;**
 - ✓ **A proximité du bloc de circulation verticale de droite, une nouvelle trémie technique a été aménagée depuis le rez-de-chaussée jusqu'en toiture ;**
 - ✓ **Un accès à la cage d'escalier de droite a été aménagé en façade avant ; le nombre d'accès privatifs est donc de 3 ;**
 - ✓ **L'accès principal au commerce positionné dans la partie gauche de la façade et la zone de circulation piétonne a été supprimée et l'entrée a été placée dans la partie droite de la façade ;**
 - ✓ **Un volet métallique a été installé côté droit au niveau de l'accès pour les livraisons ;**
 - ✓ **Le sas séparant l'ancienne entrée et le bâtiment 'Shell Shop' existant est supprimé ;**
- **Au 1^{er} étage :**
 - ✓ **Les superficies minimales des pièces habitables et l'aménagement des locaux sanitaires ont été modifiés sans préjudices pour l'habitabilité des logements hormis pour l'appartement 1.2 dont le séjour présente une**

superficie de 24,5m² cuisine comprise alors que 28,45m² étaient prévus initialement ;

- ✓ *Les portes d'entrée des appartements 1.2 et 1.6 ont été déplacées et un sas d'entrée a été ajouté aux appartements 1.4 et 1.8 ;*
- *Au 2^o étage :*
 - ✓ *Les superficies minimales des pièces habitables ont été modifiées sans préjudices pour l'habitabilité des logements hormis pour l'appartement 2.2 dont le séjour présente une superficie de 24,5m² cuisine comprise alors que 28,45m² étaient prévus initialement ;*
 - ✓ *Les portes d'entrée des appartements 2.2 et 2.6 ont été déplacées et un sas d'entrée a été ajouté aux appartements 2.4 et 2.8 ;*
- *Au 3^o étage :*
 - ✓ *Suppression du parterre planté entre les deux terrasses centrales et récupération de cette superficie en terrasse ;*
 - ✓ *Les superficies minimales des pièces habitables et l'aménagement des locaux sanitaires ont été modifiés sans préjudices pour l'habitabilité des logements hormis pour l'appartement 3.2 dont le séjour présente une superficie de 24,5m² cuisine comprise alors que 28,45m² étaient prévus initialement ;*
 - ✓ *Les portes d'entrée des appartements 3.2 et 3.6 ont été déplacées et un sas d'entrée a été ajouté aux appartements 3.4 et 3.8 ;*

Considérant que la prescription particulière 2.5.2 du PRAS, modification des caractéristiques urbanistiques est d'application en ce :

- *le revêtement de façade de type bardage de teinte rouge et brune a été remplacé par un revêtement mixte bardage rouge et crépis blanc ;*
- *les garde-corps initialement prévus en verre sécurit et lisses métalliques ont été remplacés par des garde-corps à barreaux verticaux ;*
- *au rez-de-chaussée, des baies et châssis ont été modifiés et des baies et portes d'entrée ont été ajoutées ;*

Considérant que la façade telle que réalisée présente un rythme plus affirmé par l'utilisation de teintes plus contrastées, que le rapport entre les pleins et vides est modifié ; que le rez-de-chaussée est fortement ouvert sur l'extérieur du fait de sa fonction de commerce ; qu'au étages, les proportions sont équilibrées ; que le projet s'intègre au cadre urbain environnant ;

Considérant que le projet est conforme au RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ; que néanmoins, la toiture végétalisée prévue initialement (de 213m²) est supprimée pour des questions de stabilité ; que pour les bâtiments neufs, la végétalisation des toitures plates de plus de 100m² est obligatoire selon le RRU ; que la suppression de l'espace jardin au 3^{ème} étage ne prête pas à conséquence ; que néanmoins, la surcharge engagée par l'installation d'une végétation extensive sur la toiture n'est pas une justification suffisante pour sa suppression ; que les problèmes de stabilité présentés sont inhérents au type de commerce installé actuellement ;

Considérant qu'aucun moyen de rétention ou de récupération de l'eau de pluie n'a été prévu ;

Considérant qu'aucun bassin d'orage n'a été prévu ;

Considérant que la parcelle est totalement imperméabilisée ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce que les séjours, cuisines comprises des appartements 1.2, 2.2 et 3.2 présentent un déficit de superficie de +/-4m² ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères, en ce qu'aucun local poubelle commun n'est prévu ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 18, local d'entretien, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues; que le permis d'urbanisme n°49345 a été délivré malgré cela ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transport en communs ;

Considérant qu'un parking de 58 places dont 24 privatives a été créé et deux locaux pour vélos ont été créés ; que ces derniers ne faisant pas partie de la demande initiale, il

convient de prévoir un espace permettant d'accueillir au-moins un vélo par logement, soit 24 unités avec système d'attache fixé au bâti ;

Considérant que seul un rapport de contrôle a été fournis ; qu'il convient de soumettre la demande à l'avis du SIAMU ;

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 à condition de :

- *représenter sur les plans le volume en toiture correspondant à la sortie de la gaine technique dédiée au commerce ;*
- *préciser les matériaux de façade dans la légende ;*
- *réaliser une toiture végétalisée extensive comme prévue dans le permis n°49345 ;*
- *prévoir un local pour le stockage de containers de tri sélectif des ordures ménagères pour les logements (encombrement des conteneurs de tri sélectif à représenter graphiquement) et un local de stockage destiné au matériel d'entretien pour les communs ;*
- *prévoir un local pour le stockage du matériel d'entretien avec vidoir ;*
- *rendre tous les logements conformes à l'article 3 du titre II du RRU ;*
- *fournir un avis SIAMU ;*
- *fournir un plan d'implantation reprenant l'occupation de l'ensemble de la parcelle et un plan de toiture ;*
- *fournir les preuves de servitudes de vue dans les mitoyens ;*
- *préciser sur les plans quels sont les logements encadrés/conventionnés conformément aux charges urbanistiques du PU n°48686 .»*

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins et à l'avis du SIAMU avant la délivrance du permis d'urbanisme. »

- Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 12/05/2020, amendé le 21/12/2020 et que celui-ci répond aux conditions du Fonctionnaire délégué, à savoir que :
 - Le volume en toiture correspondant à la sortie de la gaine technique dédiée au commerce est représenté sur les plans ;
 - Les matériaux de façade sont précisés dans la légende ;
 - Un local pour le stockage de containers de tri sélectif des ordures ménagères pour les logements (encombrement des conteneurs de tri sélectif à représenter graphiquement) et un local de stockage destiné au matériel d'entretien avec vidoir pour les communs sont prévus ;
 - Un rapport de contrôle du SIAMU a été fourni ; celui-ci est favorable sous conditions ;
 - Un plan d'implantation reprenant l'occupation de l'ensemble de la parcelle et un plan de toiture ont été fournis ;
- Considérant que le projet modifié est conforme à l'article 13 du titre I du RRU – Aménagement de la zone de cours et jardins en ce que la végétalisation de la toiture couvre une partie de la toiture correspondant à 216m² supérieure à la superficie prévue au permis n°49345 ;
- Considérant que la demande n'est pas conforme à l'article 3 du titre II du RRU – superficies minimales en ce que les séjours, cuisines comprises des appartements 1.2, 2.2 et 3.2 présentent toujours un déficit de superficie ; que néanmoins, ce déficit s'explique par la mise en conformité aux normes « Personnes à mobilité réduite » des espaces communs de circulation en ce qui concerne les couloirs d'accès à ces logements et à l'absence dans les plans d'origine d'une isolation conforme aux normes de « Performances Energétiques des Bâtiments » impliquant une surépaisseur des murs de séparation entre les appartements et les couloirs communs ; que les appartements tels que proposés ont déjà trouvé preneurs ; que toute mise en conformité exigée à ce stade aurait des conséquences négatives sur les propriétaires actuels ;
- Considérant qu'en ce qui concerne les servitudes de vue, il convient de se rapporter au permis d'urbanisme octroyé N°47927 - Construire un immeuble de commerce (octroyé le 04/12/2014) en ce qui concerne les terrasses et baies vitrées

donnant une vue sur les parcelles voisines ; que la demande de régularisation ne porte pas sur ces éléments ; que la condition relative au droit civil excède l'objet de la demande et que les permis d'urbanisme sont délivrés sans préjudice au droit des tiers ;

- Considérant que le demandeur précise par l'intermédiaire de son avocat (Me Melchior) dans son e-mail du 15/01/2021 que les logements conventionnés et/ou encadrés prévus en remplacement de la charge d'urbanisme ont été vendus normalement ; que par conséquent, la charge d'urbanisme s'applique dans le cadre de ce permis d'urbanisme ;
- Considérant que le projet en l'état s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- Considérant que le Fonctionnaire délégué s'est rallié à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 2

Le titulaire du permis devra :

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

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- **tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – info@vivaqua.be;**
- **se conformer à l'avis du service SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **se conformer aux plans 50610-II de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme.**

3° respecter les indications particulières suivantes :

- **considérant l'article 100 relatif aux charges d'urbanisme du CoBAT ;**
 - **considérant l'AG de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme ;**
 - **Considérant que la charge d'urbanisme s'élève à : 391m² de logement x 50,00 € de charge par m² = 19.550m² ;**
 - **Considérant que la charge d'urbanisme sera affectée à la réfection des trottoirs des rues de la Cantilène et de la Tarentelle, en coordination avec les travaux en voirie prévus par les permis :**
 - **PU 49913 - "Construire un ensemble de 64 logements avec un parking en sous-sol de 61 places (au lieu de 117 logements et 81 places initialement), démolir le Club House de tennis, abattre 3 arbres et réaménager la voirie rue Tarentelle (plans modificatifs)." 01/PFD/556155 ;**
 - **PU 52356 "Modifier le projet de réaménagement du bout de la rue de la Cantilène et l'abattage de 4 arbres à hautes tiges (permis modificatif 01/PFD/556155)" en cours d'instruction**
- afin que les raccords à faire sur le domaine public avec ces travaux sur domaine privé (futur domaine public) soient effectués.**

4° s'acquitter de la somme de **60,00 €** correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;

~~5° s'acquitter de la somme de **XXX** 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 17/05/2022

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de
l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 153, § 1er, alinéa 3

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1er, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Suspension et annulation

Article 160

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière. Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

Article 162

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur. Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours. A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 101

§ 1er Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100. La péremption du permis s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion. La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué. A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée. La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 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.