



Références NOVA : 01/PU/1750677
Nos références : PU 49818* - VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Chaussée de Mons, 851***

et tendant à ***construire un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***09/06/2020***;

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 17/09/2020 au 01/10/2020*** et qu'***1*** réclamation (représentant 25 personnes) avec demande à être entendu a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***08/10/2020***;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme 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, à savoir : «**
 - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;**
 - **Vu l'Atlas archéologique, le terrain est implanté dans la zone d'extension du site Veeweyde ;**
 - **Vu que le terrain à bâtir se situe Chaussée de Mons au n° 851, sur deux parcelles de 158m² & 70m², cadastrées Section H – n° 540 w 0 & 549 t 0 ;**
 - **Vu que la présente demande, tout comme l'initiale, vise à construire un immeuble à appartements ;**
 - **Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 09/10/2018 entérinant le retrait du permis octroyé le 12/12/2017, en raison de deux irrégularités concernant l'octroi ou non de dérogation au RRU (article 6 du Titre VIII) et l'absence de motivation quant à l'application d'une prescription particulière du PRAS (prescription 2.3) ;**
 - **Vu l'avis des 2 précédentes commissions de concertation (06/12/2018 & 14/03/2019), sur les versions III et IV de la demande, et le projet modificatif introduit afin de répondre à l'avis conditionnel, les actes d'instruction ont été recommencés – demande soumise à enquête publique et avis de commission de concertation ; que l'analyse des documents graphiques et administratifs porte sur la version V du projet ;**
 - **Vu le dossier modificatif déclaré complet le 09/06/2020 ; que les notions et données essentielles à la bonne compréhension du projet figurent sur les documents graphiques et documents administratifs annexes ;**
 - **Vu la remise à enquête publique pour les motifs suivants :**
 - **application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
 - **application de la prescription particulière 2.3 du PRAS – superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300m² ;**
 - **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne**
 - **Vu que ce dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 17/09/2020 au 01/10/2020, et qu'une opposition collective (un propriétaire et ses locataires) a été introduite ; qu'il s'agit des mêmes réclamants que pour les trois autres enquêtes publiques ayant pour objet la même demande ; que le courrier d'opposition s'articule autour de la mauvaise intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti environnant, du caractère lacunaire de la demande, de l'importance des dérogations et des nuisances, du respect du**

Code civil, des modifications apportées dans la présente version du projet ; que les motifs principaux sont les suivants :

- **le projet de nouvelle construction porterait préjudice au bâtiment d'angle R+04+TP sis Boulevard Aristide Briand au n° 2 – immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial (2 entités)
il modifie négativement le cadre de vie des habitants – en créant un écran devant les fenêtres et balcons de la cour arrière (perte de vue et de lumière)
il prive l'immeuble d'un accès pompiers en intérieur d'îlot
il s'accroche aux murs mitoyens**
- **le projet créerait des nuisances sonores et des problèmes de mobilité en installant un commerce en zone d'habitation
en ne créant pas de place de stationnement
en augmentant la demande de stationnement en voirie publique (voitures des nouveaux habitants et clients du commerce)**
- **la nouvelle version du projet n'améliorerait pas le recul par rapport à la mitoyenneté de la cour (1,90m en place de 2,26m)**
- **les dérogations ne seraient pas motivées
le projet supprime les 3 emplacements de stationnement initialement prévus
les possibilités de stationnement en rue ne sont pas prouvées
la profondeur du bâti empêche la création de stationnement sur la parcelle
la réduction de la surface commerciale (tout en restant supérieure à 200m²) et l'aménagement ne seraient pas conformes aux prescriptions du PRAS**
- **l'avis d'enquête publique serait lacunaire
la dérogation au Titre VIII article 6 n'y figure pas**
- **les servitudes de vue ne seraient pas respectées
le projet diminue l'usage et rend plus incommode les vues des fenêtres et balcons en cour arrière**
- **le panneau publicitaire sur la façade latérale du bâtiment d'angle devrait être supprimé**
- **le projet ne répondrait pas à toutes les conditions de l'avis de la CC du 22 juin 2017**
- **Vu les archives communales à cette adresse (n° 10978 (PU 11501) – construire un atelier – 04/09/1906), la situation existante ne correspond pas à la situation de droit en ce que l'atelier a été démoli ;**
- **Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;**
- **Vu la situation des parcelles dans l'emprise du hameau Veeweide, remontant au 13^{ème} siècle, et à proximité immédiate du moulin de Veeweide (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 8 – Anderlecht, sites 55 et 57) – www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique ; il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis – contact : 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;**
- **Considérant que la présente demande vise à construire un immeuble R+04+TP de 7 appartements (6 de 2 chambres et 1 de 3 chambres) et une surface commerciale de 230,50m² répartie au sous-sol et au rez-de-chaussée ; que l'aménagement suivant est projeté :**
 - **-01 accès direct depuis le commerce, cave, vestiaires (2) avec sanitaire**

- caves privatives logement (7), local poubelles, locaux compteurs
 - (2),
 - citerne d'eau de pluie de 9.000 L
 - +00 commerce traversant avec une surface nette de 115m², escalier vers
 - 01 hall d'entrée des communs avec accès côté boulevard, local vélos
 - (de 18 emplacements), local poussettes, ascenseur, cours (2)
 - +01 2 appartements bi-orientés de 2 chambres avec balcon sur la chaussée et oriel côté boulevard
 - +02 2 appartements bi-orientés de 2 chambres avec balcon sur la chaussée et oriel côté boulevard
 - +03 2 appartements bi-orientés de 2 chambres avec balcon sur la chaussée et oriel côté boulevard
 - +04 appartement de 3 chambres avec terrasse latérale (de 27m²)
- **Considérant que la demande telle que modifiée concourt au respect des conditions de la commission de mars 2019, et ce pour les points suivants :**
 - la circulation verticale a été déplacée
 - le déplacement de l'entrée à rue des logements a permis d'augmenter la superficie de commerce
 - le commerce est bi-orienté et présente une vitrine sur la chaussée et sur le boulevard
 - le stationnement couvert de gauche est supprimé au profit d'une vitrine supplémentaire pour le commerce
 - un local poussettes est prévu ainsi qu'un local vélos adéquat en tant qu'alternative de mobilité douce
 - un retrait de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes de l'aéra de la cour est observé sur toute la hauteur de la construction
 - le nombre d'unités de logement est diminué à 7 en créant une grande unité au 4^{ème} étage
 - le dernier niveau est placé en retrait par rapport au front de bâtisse de la chaussée
 - un matériau perméable (gravier) est proposé en zone de cours
- **Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée et les surfaces de pleine terre fortement diminuées ;**
- **Considérant que la construction mitoyenne sur la Chaussée de Mons a été démolie entre 1953 et 1961 ; que le terrain est en friche depuis de nombreuses années ;**
- **Considérant que les parcelles concernées par le projet jouxtent la parcelle d'angle ; que l'angle aigu entre la chaussée et le boulevard est particulièrement fermé ;**
- **Considérant que vu la configuration du terrain, l'implantation de la construction se motive en ce que la profondeur des parcelles, mesures prises dans l'axe depuis l'alignement, est limitée à 8,50m depuis le boulevard et 9,70m depuis la chaussée ; que l'exiguïté ne permet pas de créer une zone de cour et jardins de qualité ; que l'immeuble d'angle existant présente la même configuration – un aéra en zone de cour et 2 mitoyens aveugles de +/- 4,10m et 6,15m de profondeur ;**
- **Considérant que la parcelle d'angle, elle-même densément bâtie, est enclavée par la nouvelle construction voisine et n'a plus d'échappée visuelle ; que la fonction de l'aéra est toutefois préservée par l'alignement de la nouvelle construction aux 2 fronts de bâtisses arrières et par le recul observé par rapport à la limite mitoyenne de l'aéra ;**

- Considérant que la *prescription particulière 2.3 du PRAS, superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300m²*, est d'application en ce qu'en zone d'habitation le premier seuil de surface commerciale est limité à 150m² ;
- Considérant que la surface totale du commerce est portée à 230,50m² ; qu'au rez-de-chaussée la superficie plancher est de 142m² – superficie adéquate pour un commerce de proximité ; que la superficie de 88,50m² au sous-sol est utilisée en tant que rangement, accessible directement depuis le commerce ; que la configuration projetée concourt au respect des conditions émises par la Commission de concertation de mars 2019 – superficie commerciale agrandie, commerce traversant, vitrine côté boulevard, optimalisation des circulations interne et externe au commerce et des accès distincts commerce et logements ;
- Considérant que les conditions locales et le cadre environnant permettent une activité commerciale de proximité ; que, sur la Chaussée de Mons, les 2 immeubles voisins de gauche abritent des activités commerciales, tout comme l'entièreté du rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle ; que l'activité commerciale est présente et dynamique sur tout le pourtour du carrefour situé à la confluence de plusieurs voiries importantes ;
- Considérant qu'un commerce de proximité génère peu de trafic automobile et privilégie d'autres modes de déplacement non motorisés ; qu'il ne porte pas atteinte à la zone d'habitation ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- Considérant qu'à l'instar de la construction d'angle voisine, et vu la profondeur totale du terrain, le bon aménagement des lieux induit une construction liant la chaussée au boulevard et offrant une double orientation ;
- Considérant que les mitoyens ne sont pas impactés ; que les profondeurs bâties de la parcelle d'angle sont respectées – la nouvelle construction s'alignant sur le front des façades arrières existantes ; que la dérogation vu la configuration de l'îlot, et le terrain situé proche de l'angle, est acceptable ;
- Considérant que le panneau publicitaire placé sur le mur latéral de l'immeuble voisin ne peut hypothéquer de futures constructions ; que, par ailleurs, ce dispositif ne dispose pas des autorisations requises (mise en demeure I 2015/1136 et demande PU49385 classée sans suite en 2018) ;
- Considérant que la commission de mars s'était déjà prononcée notamment sur l'aménagement à envisager en zone de cour et sur la collecte des eaux pluviales de ruissellement ; que le revêtement perméable de la cour est en gravier ; que les toits plats sont végétalisés ; qu'une citerne d'eau de pluie de 9m³ est placée au sous-sol ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que l'emprise des balcons et de l'oriel ne peut dépasser les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la façade ;
- Considérant que la largeur des balcons dépasse les $\frac{2}{3}$ de 19cm, la largeur de l'oriel de 31cm ; que s'agissant d'un bâtiment neuf, il convient d'y remédier et de ne pas dépasser la largeur maximale imposée ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 6, nombre d'emplacements de parcage*, en ce qu'aucun emplacement de stationnement n'est prévu pour les 7 unités de logement ; qu'il s'agit d'une dérogation sans pour autant être un motif d'enquête publique ;
- Considérant qu'à la demande de la dernière commission de mars 2019, l'emplacement de stationnement couvert (côté gauche) a été supprimé au bénéfice du réaménagement de l'activité commerciale ; qu'une étude du sous-sol (plan version IV) avait déjà démontré l'impossibilité d'un parking

souterrain ; qu'outre le déplacement de l'accès à rue des logements et de la circulation verticale en zone plus centrale, le projet a fait le choix de proposer un local vélos de 18 emplacements ; que la Commission s'était déjà prononcée en acceptant de ne pas aménager de stationnement couvert pour voitures – dérogation acceptée moyennant des emplacements vélos en nombre suffisant ;

- Considérant que la note mobilité du projet relève des possibilités variées et nombreuses de transports en commun (métro, plusieurs lignes de bus STIB et De Lijn, ligne de tram), ainsi qu'une station de voitures partagées et deux stations Villo ;
- Considérant que les déplacements en voiture contribuent à accroître les nuisances liées au trafic automobile et à réduire la qualité de la vie en ville ; qu'il convient de trouver un meilleur équilibre entre tous les modes et reconnaître le rôle de tous les usagers notamment dans le dynamisme des commerces ; que le projet permet d'atteindre cet objectif ;
- Vu l'évolution souhaitée par la Région en matière de mobilité et la place à accorder à la mobilité douce ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ; qu'une alternative adéquate de mobilité douce est proposée ; que l'accès au local vélos est direct et aisé ;
- Considérant que la demande ne répond pas totalement au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux* ; bien que conforme aux normes d'habitabilité des logements, le projet nécessite d'envisager au +04 les adaptations suivantes :
 - réduire la superficie du penthouse
limiter la profondeur du bâti côté boulevard à +/- 8,00m (au lieu de 9,00m) sur le mitoyen droit et déplacer la sdd, de manière à libérer le noyau de circulation verticale
 - reconfigurer, en conséquence, la répartition spatiale des pièces du logement
- Considérant que le projet envisage 8 d'entités – un espace commercial et 7 unités de logement de taille moyenne (2 et 3 chambres) ; que la densité du bâti est intrinsèque aux terrains d'angle ;
- Considérant que le projet est conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les baies et terrasses observent les retraits légaux par rapport aux limites des terrains mitoyens (càd jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés – de manière générale cfr articles 678, 679 et 680) ; qu'aucun mur mitoyen n'est percé ;
- Considérant qu'il est important de distinguer les notions de servitudes de vue (= distance minimale entre l'ouverture et l'axe du mitoyen) et celle de vue directe libre de tout obstacle (= échappée visuelle) ; que la nouvelle construction permet à l'immeuble d'angle de continuer à jouir de « la vue » même si la construction occulte cette « vue » ; qu'à défaut d'ouvertures empiétant le fonds voisin, le propriétaire de ce terrain non bâti conserve les prérogatives de bâtir et d'exercer une activité sur son fonds même si la construction diminue la prise d'air et de lumière de l'immeuble existant ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'une nouvelle construction est construite sur un terrain en friche ;
- Considérant que le projet côté chaussée envisage une avancée – type loggia sur 0,90m – afin de créer des balcons ouverts sur les 3 premiers étages ; que les matériaux utilisés sont la brique de ton gris clair pour le parement, le granit pour le soubassement, le béton architectural au niveau des dalles, le zinc pour les cassettes de bardage, l'aluminium laqué gris anthracite pour les menuiseries extérieures, le métal ou le verre pour les garde-corps ;

- Considérant que côté boulevard, les mêmes matériaux sont proposés à l'exception du béton architectonique et des garde-corps métalliques qui ne sont pas présents ; que l'avancée sur 3 étages est de type oriel (fermé) sur 0,80m ; que le niveau inférieur des avancées (+/- 2,80m) s'inspire de l'immeuble d'angle ;
- Considérant que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que les caractéristiques de la nouvelle construction sont en adéquation avec le langage architectural du voisinage ; qu'il convient, néanmoins, d'alléger l'oriel en diminuant la hauteur de son acrotère, de diminuer en largeur l'emprise de l'oriel et des balcons, de proposer un soubassement plus haut pour la façade de la chaussée ;
- Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que le projet amendé, modifiant le nombre d'entités de logement, doit être à nouveau soumis à l'avis du SIAMU afin d'adapter le rapport T.2016.0581/1/APM/ac du 25/10/2016 ;
- Considérant que les services d'intervention privilégient l'accès aux différentes entités depuis l'espace public ; que la demande n'impacte pas l'évacuation des logements sis au n° 2 du Boulevard Aristide Briand en ce que ces logements ont tous plusieurs baies en façade à rue ; que, pour dissiper toute équivoque, la question peut être posée explicitement au Service d'Incendie dans le nouveau rapport demandé ;
- 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

:

- Prévoir un commerce de proximité privilégiant les déplacements non motorisés ;
- Réduire et adapter l'étage du +04 au niveau de la profondeur du mitoyen droit (à +/- 8,00m) ;
- Adapter les largeurs de l'oriel et des balcons afin qu'elles soient conformes au RRU ;
- Diminuer la hauteur de l'oriel en abaissant son acrotère ;
- Adapter la hauteur du soubassement de la façade le long de la chaussée ;
- Faire valider le projet modifié par le service de prévention incendie ;
- Compléter le cadre VIII de l'Annexe I.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et Titre VIII – article 6 sont acceptées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

A défaut, l'autorité statue en l'état. »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 08/04/2021 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - La profondeur du bâti au +04, sur le mitoyen droit de la façade côté boulevard, a été réduite ;
 - Les largeurs de l'oriel et des balcons sont conformes ;
 - La hauteur totale de l'oriel côté boulevard a été diminuée de +/- 0,75m ;
 - La hauteur et l'aspect du soubassement de la chaussée ont été unifiés avec ceux proposés côté boulevard ;

- La demande a été rectifiée, le nombre d'emplacements prévus dans le local vélos du rez-de-chaussée est de 18 ;
- Considérant que le projet modificatif a été soumis à l'avis du SIAMU ; que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2016.0581/2/APM/vh – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/01/2021 ;
- Considérant que le projet amendé 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 à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;
 - se conformer aux cinq plans 49818-VI de la situation projetée (référence architecte : plans de 1 à 5, indice G du 11/12/2020), cachetés à la date de délivrance du permis ;
 - prévoir un commerce de proximité privilégiant les déplacements non motorisés;
 - vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique, permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis – contact : 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

~~3° respecter les indications particulières suivantes :~~

4° s'acquitter de la somme de **180,00 €** 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 **4.642,88 €** 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 01/06/2021

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.