



Références NOVA : 01/PU/1715572  
Nos références : PU 51136 – IDV/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis **Rue Raphaël, 26**

et tendant à **régulariser le changement d'affectation d'un atelier en logement + l'aménagement d'appartements dans un immeuble de rapport**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **24/02/2020**;

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 12/06/2020 au 26/06/2020** et qu'une réclamation avec demande à être entendu a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **02/07/2020**;

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<sup>er</sup>**

pour les motifs suivants :

**avis favorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que le bien est situé en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;**
  - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 ;**
  - **Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
  - **Vu que le bien sis rue Raphaël n°26, maison mitoyenne R+2+TV et arrière-bâtiment implantés sur une parcelle de 170m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°249T17, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;**
  - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
    - **N°50120H/48149-RPU : changement d'affectation d'un atelier en logements + aménagement d'appartements dans un immeuble de rapport (refusé le 30/07/2015) ;**
    - **N°50353-RPU : régulariser le changement d'affectation d'un atelier en logements + aménagement d'appartements dans un immeuble de rapport (refusé le 22/03/2019) ;**
  - **Vu que les archives communales ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;**
  - **La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que l'atelier en fond de parcelle a été transformé en logement, une annexe sur 3 niveaux a été construite à l'arrière du bâtiment à rue, et le nombre de logements autorisé n'est pas respecté ;**
  - **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1071) qui ne renseignent pas le nombre de logements autorisés ;**

- **Vu le procès-verbal d’infraction (I 2015/894) dressé en 2015, il a été constaté que les caves sont aménagées en logement et que le bien comprend 14 logements de manière illégale ;**
- **Vu le procès-verbal d’infraction (I 2015/886) dressé en 2015, il a été constaté que la modification du nombre de logements a été maintenue et l’arrière-bâtiment a été transformé en 4 logements, la toiture arrière a été rehaussée et un escalier a été créé ;**
- **Vu le procès-verbal d’infraction (I 2012/749) dressé en 2012, il a été constaté que la maison a été transformée en 12 logements sans permis d’urbanisme ;**
- **Vu le procès-verbal d’infraction (I 2012/697) dressé en 2012, il a été constaté qu’un logement a été aménagé en cave ;**
- **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble à appartement comprenant 3 logements et un atelier en arrière-bâtiment ;**
- **Vu que la demande vise à régulariser le changement d’affectation d’un atelier en logement + l’aménagement d’appartements dans un immeuble de rapport ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 11/06/2019, que le dossier a été déclaré complet le 24/02/2020 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2020 au 26/06/2020, et qu’une réclamation a été introduite avec une demande à être entendue ayant pour motifs principaux :**
  - **L’illégalité des constructions et du nombre de logements ;**
  - **L’occupation illégale des logements ;**
  - **Incivilité des occupants à l’égard du voisinage (tapage, mendicité, racolage, etc) ;**
  - **Insécurité dans la rue et manque de sécurisation du bien et de contrôle social permettant l’accès aux maisons voisines victimes de vol et vandalisme ;**
  - **Rehausse de mitoyen sans accord des voisins et problèmes de stabilité des ouvrages réalisés ;**
- **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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;**
  - **application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l’espace public en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique et d’embellissement ;**
  - **application de l’article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l’inventaire à titre transitoire ;**
  - **dérogation à l’article 4 du Titre I du RRU – profondeur d’une construction mitoyenne ;**
  - **dérogation à l’article 6 du Titre I du RRU – hauteur d’une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;**
  - **dérogation à l’article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;**
- **Vu l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente référencé T.2013.0172/4APB/dd daté du 20/01/2020 ;**
- **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 la situation de droit du bien est inconnue ; que selon les vues aériennes, la maison à front de rue et l'arrière-bâtiment en fond de parcelle existent depuis au-moins 1930-1935 ; qu'en 1996, l'espace entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière était composé d'une annexe de +/- 10m<sup>2</sup> sur le côté gauche de la façade arrière du bâtiment avant et ce sur 2 niveaux maximum (toit plat ne dépasse pas la hauteur de la corniche arrière) et d'un volume attenant à la façade avant de l'arrière-bâtiment de +/- 6m<sup>2</sup> sur 2 niveaux maximum ; que deux cours intermédiaires sont présentes entre les deux bâtiments ;**
- **Considérant que le bâti compris entre le bâtiment à front de rue et l'arrière-bâtiment a été fortement accentué entre 2004 et 2009 sans permis d'urbanisme ; qu'une annexe sur 3 niveaux avec toiture à versants a été construite ;**
- **Considérant que l'historique des habitants présents avant 1992 confirme la présence de 3 logements et l'historique des compteurs fournis par Sibelga ne mentionne qu'un seul compteur actif avant 1992 ;**
- **Considérant que la même demande a déjà fait l'objet de 2 refus de permis d'urbanisme ; que le premier datant de 2015, relatif à la demande n°48149 était dû à l'absence de dossier modificatif suite à un avis favorable conditionnel de la Commission de Concertation ; que le second refus datant de 2019, relatif à la demande n°50353 est dû à un avis défavorable de la Commission de Concertation du fait que le projet n'avait pas été amendé depuis 2015 ;**
- **Considérant que le projet prévoit :**
  - **L'aménagement d'1 logement dans l'arrière-bâtiment (anciennement supposé atelier) ;**
  - **L'aménagement de 4 logements dans le bâtiment à front de rue (soit 1 logement supplémentaire par rapport à la situation autorisée) ;**
  - **La transformation d'une annexe illégale entre les deux bâtiments ;**
  - **La démolition partielle de l'arrière-bâtiment afin de créer 2 façades et des cours ;**
  - **La construction d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ;**
  - **La construction d'une extension/rehausse en façade arrière à l'étage des combles ;**
- **Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :**  
**Bâtiment à front de rue :**
  - **-01 Non-renseigné ;**
  - **00 1 appartement 1 chambre avec cour ;**
  - **01 1 appartement 1 chambre avec balcon avant et terrasse arrière ;**
  - **02 1 appartement 1 chambre avec balcon arrière ;**
  - **TV 1 appartement 1 chambre avec balcon arrière ;**
- **Considérant que le projet prévoit une extension à l'arrière de la maison à rue ;**
- **Considérant que la situation de droit des profils voisins de gauche et droite est inconnue ; que les parcelles voisines sont entièrement construites au rez-de-chaussée ;**
- **Considérant qu'au rez-de-chaussée, la façade arrière de l'extension dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle (profondeur constructible) ; que, de ce fait, la demande déroge à l'article 4§1-1° du RRU-profondeur d'une construction mitoyenne ; que néanmoins celle-ci s'aligne avec la façade avant de l'arrière-bâtiment ;**
- **Considérant qu'aux étages, la profondeur des profils arrières voisins s'aligne sur la façade arrière du bâtiment à rue ; que le profil arrière de droite présente une annexe sur 2 niveaux comprenant des WC sur palier ;**

- **Considérant que la demande déroge à l'article 4§1-2° du titre I du RRU-profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'extension des étages dépasse le profil arrière voisin de droite le plus profond ; que néanmoins, le profil arrière voisin de gauche le moins profond n'est dépassé que de 3,00m ;**
- **Considérant que la demande déroge à l'article 6§1° et 2°- hauteur d'une construction mitoyenne, en ce qu'au niveau des combles (3<sup>ème</sup> étage), le profil mitoyen de gauche le plus élevé est dépassé et le profil mitoyen de droite le plus bas est dépassé de plus de 3,00m ; qu'au niveau de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, le projet prévoit une rehausse du mur mitoyen de 2,00m ;**
- **Considérant que la lucarne sur le versant avant de la toiture est conforme au RRU et est centrée sur les fenêtres des étages inférieurs ; que néanmoins, le dessin de celle-ci en coupe indique un volume ponctuel à l'arrière de la façade ; qu'une lucarne doit être un aménagement structurel dans la charpente de toiture ; que dans le cas contraire, cela correspond à une rehausse de façade qui serait en dérogation au RRU article 5-hauteur de façade en ce que la hauteur de la façade voisine de gauche la plus élevée serait dépassée ; que la situation de la lucarne doit être clarifiée ;**
- **Considérant que dans la rue, aucune toiture ne comporte de lucarne, que l'aménagement en toiture ne s'intègre pas au cadre urbain environnant ; qu'aucun bâtiment voisin ne présente un tel aménagement ;**
- **Considérant que le gabarit de l'arrière-bâtiment n'est pas modifié (R+01+TV) ; que de part et d'autre, le bâtiment est partiellement démoli afin de créer des façades et des espaces extérieurs (cours) ;**
- **Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS - atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée ; que l'augmentation du volume bâti s'élève à 160,7m<sup>3</sup> ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les espaces extérieurs créés sont des cours et qu'aucune surface de pleine terre n'est prévue ;**
- **Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues (droites et obliques) en ce que les balcons créés aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages génèrent des vues sur l'héritage voisin de droite ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ;**
- **Considérant l'article 333 du CoBAT en ce que la construction du bien est antérieure à 1932 (cadastre : entre 1900 et 1918) et le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural à titre transitoire ; qu'il convient d'être attentif au maintien et au respect des éléments patrimoniaux ;**
- **Considérant qu'il y a application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;**
- **Considérant que le projet prévoit la mise en conformité du remplacement des châssis aux étages par du PVC blanc ; que le style architectural de la façade nécessite l'usage du bois mouluré fin identique aux menuiseries d'origine du rez-**

de-chaussée ; que lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures, l'aspect d'origine (divisions et matériaux) devra être respecté ;

- Considérant que la demande est conforme à l'article 10§1 du titre I du RRU-Eléments en saillie sur la façade à rue, en ce que les évacuations de gaz brûlés et/ou de systèmes de ventilation visibles sur les photos jointes à la demande sont supprimés ;
- Considérant que la prescription particulière 3.5. 1° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations, n'est pas d'application en ce que le que l'utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ;
- Considérant que le projet prévoit la création d'un logement supplémentaire dans le bâtiment à rue et la transformation d'un atelier en arrière-bâtiment en 1 unité de logement ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'unité(s) de logement supplémentaire(s) par l'augmentation du volume bâti et par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à d'autres activités (commerce, bureau, atelier, ...) ; que l'augmentation du nombre de logements ne peut être envisagée que sous certaines conditions (habitabilité des logements existants, mixité, petits logements = -de 25% de la superficie habitable, conformité au RRU, mobilité douce et impact sur l'offre en stationnement) ;
- Considérant que le projet prévoit 4 appartements 1 chambre dans le bâtiment à rue (soit 1 appartement supplémentaire) et 1 appartement 2 chambres dans l'arrière-bâtiment ; que la mixité de type de logement n'est pas respectée ; qu'aucun logement de grande taille (3 chambres) n'est prévu ; que les appartements de petite taille (superficie inférieure à 60m<sup>2</sup>) représentent plus de 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3§1 - superficie minimale, en ce que le séjour/cuisine de l'appartement du rez-de-chaussée présente une superficie de 26,95m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup> ; qu'également aucun logement ne possède d'espace privatif de stockage ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 4§1 - hauteur sous plafond, en ce que la hauteur minimale de 2,50m n'est pas atteinte dans les pièces situées à l'étage de l'arrière-bâtiment (chambres) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 8 - WC, en ce que la salle d'eau ou se situe le WC donne directement sur le séjour ; qu'un sas de séparation entre le WC et une pièce habitable doit être créé ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 9 - cuisine, en ce que tout logement comporte un local ou un espace pouvant servir à la préparation des denrées alimentaires qui possède au minimum un évier équipé d'eau et permet le branchement d'au-moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson ; que ces équipements ne sont pas représentés sur les documents graphiques ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5ème d'éclairage naturel de la superficie plancher à savoir les séjours de tous les appartements dans le bâtiment à rue ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères, en ce qu'aucun local poubelles commun n'est prévu ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que le projet prévoit la suspension des vélos dans le corridor de l'entrée ;

- Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19 - bon aménagement des lieux, en ce que, dans les appartements situées dans l'immeuble à rue, l'entrée se fait directement dans le séjour ;
- Considérant que l'occupation du sous-sol n'est pas renseignée ; que les compteurs et la ou les chaudière(s) ne sont pas localisés ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ;
- Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre VIII, article 6 - emplacement de parking, en ce que les immeubles sont existants ;
- Considérant que la densité du bâti est accentuée, que la parcelle est densifiée par la création de logements supplémentaires, que les espaces extérieurs prévus sont des cours imperméables, que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; qu'aucune mesure de rétention et/ou de récupération de l'eau de pluie n'est prévue, que le projet augmente donc la surcharge du réseau d'assainissement ; qu'il convient donc de verduriser les toitures plates présentes sur la parcelle ;
- 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 ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- Considérant que l'article 192 du COBAT est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un phasage ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état en démolissant 2 des 3 niveaux de l'extension arrière ; que les travaux doivent être effectués dans les 12 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, supprimer l'extension du bâtiment à rue et les balcons ;
- Respecter le titre II du RRU ;
- Rendre les cours en pleine terre ;
- Rendre la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage inaccessible et végétalisée ;
- Rabaïsser les murs mitoyens au stricte minimum légal après réduction volumétrique ;
- Supprimer la lucarne en façade avant ;
- Prévoir des châssis en bois ;
- Végétaliser les toitures plates ;

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 – articles 4 & 6 (pour l'extension du 1<sup>er</sup> étage) sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés 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 sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50<sup>ème</sup> doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I). »

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 21/09/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :
  - Aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, l'extension du bâtiment à rue et les balcons sont supprimés (le bâtiment ; l'extension du bâtiment à rue se limite au 1<sup>er</sup> étage) ;
  - Le titre II du RRU est respecté ;
  - Les cours en intérieur d'îlot ont été transformées en jardins ;
  - La toiture plate du 1<sup>er</sup> étage est rendue inaccessible et est végétalisée ;
  - Les murs mitoyens sont rabaissés au strict minimum légal après réduction volumétrique ;
  - La lucarne en façade avant est supprimée ;
  - Des châssis en bois moulurés sont prévus en façade avant ;
  - Les toitures plates sont végétalisées ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des logements se présente comme suit :
  - Maison à rue :
    - -01 Caves, local vélos et local poubelles ;
    - 00 Appartement 1 chambre ;
    - 01 Appartement 1 chambre ;
    - 02+TV Appartement duplex 2 chambres ;
  - Arrière-bâtiment :
    - 00+TV Appartement duplex 2 chambres ;
- 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.

## **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](mailto:info@vivaqua.be);
  - se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - se conformer aux plans 51136-III de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;
  - Considérant que l'article 192 du COBAT est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un phasage ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état en démolissant 2 des 3 niveaux de l'extension arrière ; que les travaux doivent être effectués dans les 12 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;
- ~~3° respecter les indications particulières suivantes :~~
- 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 **29,00 €** 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 12/01/2021

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 01/02/2021

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](mailto: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.