



Références NOVA : 01/PU/1739978  
Nos références : PU 51463 – FC/MP

## PERMIS DE RÉGULARISATION SIMPLIFIÉ

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue de Sébastopol, 23**

et tendant à **mettre en conformité le changement d'affectation des combles en logement** ;

Vu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **13/08/2021** ;

Vu l'article 330. § 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004 modifié le 1<sup>er</sup> septembre 2019 ;

Vu que les permis relatifs aux actes et travaux repris sur la liste du Gouvernement dont question à l'article 102, alinéa 1er, qui ne constituaient pas antérieurement des permis à durée limitée, sont périmés dans le délai fixé par le Gouvernement ;

Vu que les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable au moment de leur accomplissement et accomplis avant le 1er janvier 2000 sans qu'un tel permis ait été obtenu font l'objet d'un permis d'urbanisme de régularisation simplifié, moyennant la réunion des conditions suivantes :

- Qu' ils soient conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article ;
- Qu' ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article, à évaluation de leurs incidences en vertu du présent Code ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Vu L'article 125, à l'exception de l'alinéa 2, et l'article 193, à l'exception de l'exigence de procéder à la visite de contrôle avant toute occupation, sont applicables aux demandes de permis d'urbanisme de régularisation simplifié ;

Vu que le Gouvernement détermine le contenu du dossier de demande de permis d'urbanisme de régularisation simplifiée, lequel doit contenir l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, à moins qu'il n'en soit dispensé en application de l'article 126, § 4, ou 177, § 4. Le dossier permet de constater que les actes et travaux concernés répondent aux conditions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> ;

Vu qu'en dérogation aux dispositions du titre IV, chapitre III, le Collège des bourgmestre et échevins notifie simultanément au demandeur, par lettre recommandée, et au fonctionnaire délégué le permis d'urbanisme de régularisation simplifié dans les quarante-cinq jours de l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet. Ce permis ne peut être refusé que :

- si les actes et travaux visés à l'alinéa 1er ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue ;
- si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

**ARRETE :**

**Article 1er**

Le permis de régularisation simplifié est délivré pour les motifs suivants :

**avis favorable :**

- Vu que le bien se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;
- Vu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;
- Vu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé ;
- Vu que le bien se situe Rue de Sébastopol 23, immeuble mitoyen de type R+2+TV, implanté sur une parcelle de 126m<sup>2</sup> cadastrée Division 2 Section A - n° 543 Z 4 ;
- Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation des combles en logement ;
- Considérant que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ni à l'avis de la commission de concertation ;
- Vu la dernière situation légale du bien :
  - le permis d'urbanisme F8775-PU délivré le 23/11/1900 ayant pour objet « construire une maison »
  - le permis d'urbanisme 37357-PU délivré le 17/06/1975 ayant pour objet « construire une annexe »
  - le permis d'urbanisme 50274-PU délivré le 17/10/2019 ayant pour objet « mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant »
- Considérant que la situation de droit ne correspond pas à la situation existante en ce que les combles ont été aménagés en logement ;
- Considérant que les archives de l'administration communale ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer du nombre de logements autorisés ;
- Considérant que le bien en situation de fait se divise comme tel :
  - sous-sol : caves
  - rez-de-chaussée : 1x logement
  - 1er étage : 1x logement
  - 2ème étage : 1x logement
  - combles : 1x logement
- Considérant que, s'agissant d'une mise en conformité, il est nécessaire de déterminer le nombre de logements en 1993, année de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 novembre 1993 soumettant à un permis d'urbanisme la modification de l'utilisation ou de la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ;
- Considérant que les données du registre de la population attestent de la présence de 4 ménages depuis les années 1980 ;
- Considérant que l'historique des compteurs Sibelga atteste de la présence de 4 compteurs d'électricité depuis 1992 et de 4 compteurs de gaz depuis 1990 ;
- Qu'il y a lieu, dès lors, de considérer que ce sont bien 4 logements que l'immeuble abrite ;

- Considérant que les conditions d'application de l'article 330 § 3 du CoBAT semblent réunies en ce qui concerne les travaux d'aménagement des logements ; que, par conséquent, les travaux de transformation ne peuvent être refusés à condition que la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés soit respectée et que l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente soit positif ;
- Considérant que les logements sont conformes au Règlement de la Bâtisse approuvé par l'arrêté royal du 21 mars 1975 ;
- Considérant que le projet est conforme au code civil en matière de servitude de vues et qu'elles ne peuvent porter préjudice aux tiers ;
- Considérant que la demande doit se conformer au rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 07/06/2021 (T.2021.0324/1/BM/ac) ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

## **Article 2**

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- **se conformer aux plans PU 51463 de la situation projetée et cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme.**

## **Article 3**

Considérant que les actes et travaux qui auraient été exécutés après le 1<sup>er</sup> janvier 2000 ne peuvent relever de cette procédure simplifiée et sont soumis à permis d'urbanisme, conformément à l'article 98 du CoBAT.

Pour accord,

Le 13/09/2021

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Le

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire Communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT