



Références NOVA : 01/PU/1712754
Nos références : PU 51103 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Gheude, 40**

et tendant à **agrandir un logement au rez de chaussée + changer la disposition des pièces + créer un escalier ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **19/02/2020**;

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'**aucune** réclamation n'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 :

Vu l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Anderlecht du 16/02/2021 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;
Considérant que le bien se situe en zone mixtes du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande vise à agrandir un logement au rez-de-chaussée + changer la disposition des pièces + créer un escalier ;
Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;
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 est situé en zone de protection de Site : Vallon du Koevijver ;
Vu que le bien sis rue Gheude n°40, maison mitoyenne R+02+TV et arrière-bâtiment R+2+TP implantés sur une parcelle de 207m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°209m23, est répertorié maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;
Vu les archives communales à cette adresse ;
-N°05065/F5556-PU : Construire une maison (octroyé le 30/04/1892) ;
-N°50086N/49817-PU : Mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier en logement dans le bâtiment arrière (octroyé le 8/11/2016) ;
Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
Immeuble à front de rue :
01 ; Caves ;
00 ; 1 appartement 2 chambres ;
01 ; 1 appartement ;
02+TV ; 1 appartement duplex ;
Arrière-bâtiment :
01 : Cave ;
00 : Atelier ;
01+02 : 1 appartement duplex ;
Considérant que la situation existante correspond à la situation de droit ;
Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme : à front de rue, immeuble à appartements comportant 3 logements et arrière-bâtiment comportant 1 atelier et 1 logement ;
Vu que la demande ne concerne que le bâtiment à front de rue ; que l'arrière-bâtiment appartient à un autre propriétaire ;
Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9422), la parcelle est occupée par 4 logements et 1 atelier ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2020 au 26/06/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;
Considérant 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 ;
-dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
-dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
-dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
Vu l'avis favorable sous réserve de la commission de concertation du 02/07/2020 ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2016.1294/2/PB/ac daté du 2/09/2019 ;
Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée, le réaménagement de l'appartement du rez-de-chaussée et la création d'une cage d'escalier privative donnant accès au sous-sol afin de créer un espace de jeu ;
Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions dans le bâtiment à front de rue se présente comme suit :
01 : 6 caves et 1 local compteurs (inchangé) ;

00 :L'entrée vers les logements à rue, le passage cocher vers l'arrière bâtiment, 1 appartement 2 chambres ;

01 :1 appartement 2 chambres (inchangé) ;

02+TV :1 appartement duplex 4 chambres (inchangé) ;

Considérant que l'extension se situe du côté du mitoyen de droite ; qu'à ce niveau, la maison voisine de droite présente une cour couverte ou une véranda ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 2 murs de clôture afin de privatiser une partie de la cour au profit de l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'extension dépasse le profil arrière voisin de droite le plus profond ; que la nouvelle façade du rez-de-chaussée et le mur de clôture de la cour dépassent le profil arrière voisin de droite ;

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 le projet prévoit le maintien de la cour et sa privatisation partielle en vue au moyen de murs de maçonnerie ;

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 cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins, en ce qu'en zone de cours et jardin, le projet prévoit le maintien du revêtement minéral entre les deux bâtiments ;

Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable, en ce que l'imperméabilisation de la parcelle est en situation de droit ;

Considérant que les chambres sont placées à l'arrière du bâtiment ; que la largeur de la cour entre les deux façades n'est que de 5m ; qu'un vis-à-vis entre le logement en arrière-bâtiment et les chambres du bâtiment à rue est important ;

Considérant que la création d'un espace de jeu en sous-sol n'apporte aucune amélioration au logement existant et est contraire au bon aménagement en ce que la création d'une cage d'escalier d'accès dans le séjour réduit l'espace de vie principal ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce que le séjour/cuisine ne présente pas la superficie minimale requise (26,23m² au lieu de 28m²) ; que la chambre ne présente pas la superficie minimale requise (13,06m² au lieu de 14m²) ;

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 ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- limiter la façade arrière à la profondeur actuelle ;
- supprimer les murs de clôture de la cour et les remplacer par des bandes de pleine terre permettant la plantation d'une haie vive (peut être renforcée par une clôture en treillis d'1,20m de hauteur maximum) ;
- conformer l'appartement au Titre II du RRU (appartement 1 chambre) en installant le séjour à l'arrière en contact avec l'espace extérieur), placer la chambre en façade avant ;
- prévoir un local vélos au sous-sol .

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 3 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins 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^{ème} 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 07/12/2020 amendé le 08/01/2021 et que celui-ci

répond aux conditions de la commission de concertation- à savoir que :

- La façade arrière est limitée à la profondeur actuelle ;
- Les murs de clôture de la cour ont été supprimés et remplacés par des bandes de pleine terre permettant la plantation d'une haie vivre renforcée par une clôture en treillis d'1.20 m de hauteur maximum ;
- Un local vélos a été prévu au sous-sol ;

Considérant que la demande n'est pas conforme au Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme- l'éclairage naturel ; que la salle à manger et le séjour présentent un déficit d'éclairage naturel ; que la superficie nette éclairante de la salle à manger est de 2,16 m² au lieu de 2,78 m² et celle du séjour est de 3.38 m² au lieu de 6,83 m² ; que néanmoins, le logement est aménagé dans un immeuble existant dont les baies en façade avant (d'époque) ne peuvent être modifiées sans altérer son architecture ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'aménagement des locaux communs (local poubelles et local d'entretien), un local vélos d'une superficie de 5,3 m² trois caves privatives en sous-sol de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des locaux se présente comme suit :

- -01 : cuisine, salle à manger et toilette de l'appartement duplex sous-sol + RDC- locaux communs local poubelles, local vélos et local d'entretien + 3 caves privatives ;
- 00 : entrée, séjour/bibliothèque/jeu, salle de bain, toilette et deux chambres de l'appartement duplex ;

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 l'éclairage naturel (article 10) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Références du dossier : 01/AFD/1712754.

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 est situé en zone mixte 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 la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **Vu que le bien est situé en zone de protection de Site : Vallon du Koevijver ;**
 - **Vu que le bien sis rue Gheude n°40, maison mitoyenne R+02+TV et arrière-bâtiment R+2+TP implantés sur une parcelle de 207m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°209m23, est répertorié comme maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **N°05065/F5556-PU : Construire une maison (octroyé le 30/04/1892) ;**

- N°50086N/49817-PU : Mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier en logement dans le bâtiment arrière (octroyé le 08/11/2016) ;
- **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
Immeuble à front de rue :
 - -01 Caves ;
 - 00 1 appartement 2 chambres ;
 - 01 1 appartement ;
 - 02+TV 1 appartement duplex ;**Arrière-bâtiment :**
 - -01 Cave ;
 - 00 Atelier ;
 - 01+02 1 appartement duplex ;**La situation existante correspond à la situation de droit ;**
- **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme : à front de rue, immeuble à appartements comportant 3 logements et arrière-bâtiment comportant 1 atelier et 1 logement ;**
- **Vu que la demande ne concerne que le bâtiment à front de rue ; que l'arrière-bâtiment appartient à un autre propriétaire ;**
- **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9422), la parcelle est occupée par 4 logements et 1 atelier ;**
- **Vu que la demande vise à agrandir un logement au rez-de-chaussée + changer la disposition des pièces + création d'un escalier ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 14/05/2019, que le dossier a été déclaré complet le 19/02/2020 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2020 au 26/06/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;**
- **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 ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- **Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2016.1294/2/PB/ac daté du 02/09/2019 ;**
- **Considérant que le projet prévoit la construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée, le réaménagement de l'appartement du rez-de-chaussée et la création d'une cage d'escalier privative donnant accès au sous-sol afin de créer un espace de jeu ;**
- **Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions dans le bâtiment à front de rue se présente comme suit :**
 - -01 6 caves et 1 local compteurs (inchangé) ;
 - 00 L'entrée vers les logements à rue, le passage cocher vers l'arrière bâtiment, 1 appartement 2 chambres ;
 - 01 1 appartement 2 chambres (inchangé) ;
 - 02+TV 1 appartement duplex 4 chambres (inchangé) ;

- Considérant que l'extension se situe du côté du mitoyen de droite ; qu'à ce niveau, la maison voisine de droite présente une cour couverte ou une véranda ;
- Considérant que le projet prévoit la construction de 2 murs de clôture afin de privatiser une partie de la cour au profit de l'appartement du rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'extension dépasse le profil arrière voisin de droite le plus profond ; que la nouvelle façade du rez-de-chaussée et le mur de clôture de la cour dépassent le profil arrière voisin de droite ;
- 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 le projet prévoit le maintien de la cour et sa privatisation partielle en vue au moyen de murs de maçonnerie ;
- 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 cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ;
- Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins, en ce qu'en zone de cours et jardin, le projet prévoit le maintien du revêtement minéral entre les deux bâtiments ;
- Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable, en ce que l'imperméabilisation de la parcelle est en situation de droit ;
- Considérant que les chambres sont placées à l'arrière du bâtiment ; que la largeur de la cour entre les deux façades n'est que de 5m ; qu'un vis-à-vis entre le logement en arrière-bâtiment et les chambres du bâtiment à rue est important ;
- Considérant que la création d'un espace de jeu en sous-sol n'apporte aucune amélioration au logement existant et est contraire au bon aménagement en ce que la création d'une cage d'escalier d'accès dans le séjour réduit l'espace de vie principal ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce que le séjour/cuisine ne présente pas la superficie minimale requise (26,23m² au lieu de 28m²) ; que la chambre ne présente pas la superficie minimale requise (13,06m² au lieu de 14m²) ;
- 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 ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- Limiter la façade arrière à la profondeur actuelle ;
- Supprimer les murs de clôture de la cour et les remplacer par des bandes de pleine terre permettant la plantation d'une haie vive (peut être renforcée par une clôture en treillis d'1,20m de hauteur maximum) ;
- Conformer l'appartement au titre II du RRU (appartement 1 chambre) en installant le séjour à l'arrière en contact avec l'espace extérieur), placer la chambre en façade avant ;

- **Prévoir un local vélos au sous-sol.**

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 3 est acceptée 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^{ème} 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). »

- **Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 07/12/2020 amendé le 08/01/2021 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation – à savoir que :**
 - **La façade arrière est limitée à la profondeur actuelle ;**
 - **Les murs de clôture de la cour ont été supprimés et remplacés par des bandes de pleine terre permettant la plantation d'une haie vive renforcée par une clôture en treillis d'1,20m de hauteur maximum ;**
 - **Un local vélos a été prévu au sous-sol ;**
- **Considérant que la demande n'est pas conforme au titre II du RRU en ce que le projet déroge à l'article 10 titre II du RRU – éclairement naturel ; que la salle à manger et le séjour présentent un déficit d'éclairement naturel ; que la superficie nette éclairante de la salle à manger est de 2,16m² au lieu de 2,78m² et celle du séjour est de 3,38m² au lieu de 6,83m² ; que néanmoins, le logement est aménagé dans un immeuble existant dont les baies en façade avant (d'époque) ne peuvent être modifiées sans altérer son architecture ;**
- **Considérant que le projet modifié prévoit l'aménagement des locaux communs (local poubelles et local d'entretien), un local vélos d'une superficie de 5,20m² trois caves privatives en sous-sol de l'immeuble ;**
- **Considérant qu'en situation projetée, la répartition des locaux se présente comme suit :**
 - **-01 - Cuisine, salle à manger et toilette de l'appartement duplex sous-sol + RDC – locaux communs local poubelles, local vélos et local d'entretien + 3 caves privatives ;**
 - **00 - Entrée, séjour/bibliothèque/jeu, salle de bain, toilette et deux chambres de l'appartement duplex ;**
- **Considérant l'avis du Fonctionnaire délégué du 23/03/2021 ; que celui-ci s'est rallié à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins et a accordé la dérogation sollicitée ;**
- **Que la dérogation au Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairement naturel est accordée ;**
- **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;
- se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- se conformer aux plans 51103-II de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du 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 **3,70 €** 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 20/04/2021

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.