



Références NOVA: 01/PU/1910250  
Nos références: PU 52999 – CD/MP

## PERMIS DE RÉGULARISATION SIMPLIFIÉ

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Georges Moreau, 41–43**

et tendant à **mettre en conformité le nombre et la répartition des logements dans un immeuble de rapport**

Vu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **14/12/2023** ;

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 :

- **Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) 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 Georges Moreau, n° 41-43, immeuble d'angle de type R+4+TV, implanté sur une parcelle de 150 m<sup>2</sup> cadastrée Division 5 , Section C , n° 264 E11;**
- **Considérant que la demande vise à mettre en conformité le nombre et la répartition des logements dans un immeuble de rapport ;**
- **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 V38663-PU (Arch.n°10076) délivré le 02/12/1904 ayant pour objet « construire une maison » ;**
- **Considérant que le bien en situation de droit se divise comme tel :**
  - **rez-de-chaussée : 2 commerces**
  - **1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étages : logements**
  - **combles****mais que les plans d'archives des logements aux étages sont lacunaires ;**
- **Considérant que le bien en situation de fait se divise comme tel :**
  - **rez-de-chaussée : 2 commerces**
  - **1<sup>er</sup> étage : 2 logements 1 chambre**
  - **2<sup>ème</sup> étage : 2 logements 1 chambre**
  - **3<sup>ème</sup> étage : 2 logements 1 chambre**
  - **4<sup>ème</sup> étage : 2 logements 1 chambre**
  - **combles****soit un total de 8 logements ;**
- **Considérant que la situation de droit ne correspond pas à la situation existante en ce qu'un étage supplémentaire de logements a été construit et que le nombre et la répartition des logements dans l'immeuble ont été modifiés ;**
- **Considérant que la modification des menuiseries en façade à rue fera l'objet d'une demande séparée de permis d'urbanisme et ne fait donc pas partie de la présente demande ;**
- **Considérant que, s'agissant d'une mise en conformité, il est nécessaire de déterminer l'année à laquelle les actes et travaux ont été réalisés sans permis ;**
- **Considérant que les orthophotos de Bruciel démontrent que les actes et travaux en situation de fait relatifs à l'étage supplémentaire ont été réalisés avant le 1er janvier 2000,**

probablement dès la construction de l'immeuble;

- Considérant que le demandeur a fourni des actes de vente qui démontrent que le nombre de logements en situation de fait étaient déjà existants en 1972, soit avant que la modification du nombre de logements ne soit soumis à permis d'urbanisme ;
- Considérant par ailleurs que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a remis un avis favorable conditionnel sur la présente demande le 23/07/2023 (CP.1989.1576/11) et qu'il y lieu de respecter les conditions émises ;
- Considérant que les conditions d'application de l'article 330 § 3 du CoBAT semblent réunies ; 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 ;
- Considérant que les travaux sont conformes au Règlement de la Bâtisse approuvé par l'arrêté royal du 21 mars 1975 ;
- 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 n° 52999 de la situation projetée et cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme
- se conformer au rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/07/2023 (CP.1989.1576/11)

## **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 ;

## **Article 4**

Le titulaire du permis devra s'acquitter de la somme de **1.177,29 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

Pour accord,

Le 16/01/2024

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
La Secrétaire Communale ff.,

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

N. COPPENS

A. KESTEMONT

Le

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
La Secrétaire Communale ff.,

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

N. COPPENS

A. KESTEMONT