

Nos références : PU 51877 – IDV/MP
Annexe(s) :

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- situation de la demande : **Rue des Tournesols, 15B**
- objet de la demande : **transformer et étendre une habitation (en façade avant et arrière + placement d'une lucarne en façade arrière),**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **transformer et étendre une habitation (en façade avant et arrière + placement d'une lucarne en façade arrière)**, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux plans n°**51877-III** de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter les conditions suivantes :

- **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;**

~~3° s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes :~~

~~4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du —, figurant dans le dossier de demande de permis ;~~

~~5° prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :~~

~~6° s'acquitter de la somme de **323,01 €** correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;~~

~~7° s'acquitter de la somme de **0 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;~~

~~**Art. 3.** Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà d'une durée de — à dater de la notification du présent permis.~~

Art. 4. Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire 20 jours après sa réception (*application art. 157 CoBAT*)

Art. 6. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-) conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

Art. 7. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme (RCU) entré en vigueur le 17/10/2019 ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **17/02/2021** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **07/06/2021** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU, Titre I, article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne** ;

- **RRU, Titre I, article 6 – Hauteur d'une construction mitoyenne** ;

- **RRU, Titre I, article 11 – Zone de recul** ;

- **RRU, Titre I, article 12 – Zone de cours et jardins** ;

- **RRU, Titre II, article 10 – Eclairage naturel** ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis d'(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) : **Commission Royale des Monuments et Sites** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **02/06/2021** au **16/06/2021** et qu'**aucune** observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **24/06/2021** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

- Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;
- Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;
- Vu que le bien est situé en zone d'extension du site archéologique « Ferme de Scheut 15ème – 20ème siècle » ;
- 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 des Tournesols n°15B, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 289m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°20X2, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;
- Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;
- Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;
- Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;
- Vu que la demande vise à transformer et étendre une habitation (en façade avant et arrière + placement d'une lucarne en façade arrière) ;
- Vu que la demande a été introduite le 17/02/2021, que le dossier a été déclaré complet le 05/05/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2021 au 16/06/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;
- 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 l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
 - application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
 - 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 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
- Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

En façade avant :

 - Démolir une annexe existante au rez-de-chaussée ;
 - Construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée (+grande) ;
 - Rehausser la façade vers la gauche (1er étage) ;
 - Créer une nouvelle baie de fenêtre au rez-de-chaussée ;
 - Agrandir 2 baies existantes au 1er étage ;

En façade arrière :

 - Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
 - Agrandir une baie au rez-de-chaussée ;
 - Créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Structure :

 - Déplacer l'escalier d'accès au 1^{er} étage ;
 - Abaisser le plancher du 1er étage ;
 - Construire un nouveau plancher (grenier) ;

Occupation :

 - Réorganiser des espaces et transformation d'un logement 2 chambres en logement 4 chambres ;

- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - 00 Cuisine/salle à manger/salon + chambre + buanderie + salle de bain ;
 - 01 3 chambres + salle de bain + WC ;
 - TV Non-renseigné ;
- Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;
- Considérant que le bien se trouve à l'intérieur d'un îlot délimité par la chaussée de Ninove, la rue des Tournesols, l'avenue des Ménestrels et l'avenue des Missionnaires ; que l'intérieur d'îlot n'est accessible que par un accès carrossable situé entre le n°15 et la n°17 de la rue des Tournesols ;
- Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de bâtisses qui constituait la Ferme de Scheut ; que cet ensemble revêt une valeur patrimoniale et archéologique symbolique. En effet, les origines de l'ancienne ferme de Scheut, liée avec le couvent homonyme, sont anciennes (15e siècle) et elle est pour cela inscrite de fait à l'Inventaire du Patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale (source : Avis CRMS) ;
- Considérant que dans les années 1930, cette exploitation agricole est devenue un complexe regroupant 8 habitations ;
- Considérant qu'au fil du temps, cet îlot anciennement verdoyant a été rendu accessible aux voitures, des boxes de garage ont été créés, le sol a été asphalté et la végétation a disparu ;
- Considérant que la ferme a été transformée en plusieurs unités d'habitation dont le bien concerné par la demande en est un exemple ;
- Considérant que l'implantation du bien en seconde ligne d'un intérieur d'îlot rend l'appréciation du projet au regard des règlements d'urbanisme abstraite ;
- Considérant que le bien fait partie d'un 'corps de ferme' comprenant 3 habitations dont les façades avant et arrière sont alignées (partiellement pour le 15A qui ferme un coin) ; que de l'extérieur, la distinction entre les 3 entités n'est pas évidente ;
- Considérant que face à ces 3 maisons, à une distance approximative de 9m, un bloc de boxes garage a été construit ; qu'un chemin entre ces 2 bâtiments d'une largeur de 3,5m donne accès à la propriété concernée ;
- Considérant que la zone comprise entre le chemin d'accès avant et l'entrée de la maison est traitée comme un jardin de +/- 80m² ; que l'arrière du bien est également pourvu d'un jardin de +/-120m² ;
- Considérant qu'aucune vision d'ensemble n'a été envisagée lors du découpage du site en lots ;
- Considérant que la maison voisine de gauche (15C) a été étendue à l'avant par un appentis de +/-5m² en situation de droit ;
- Considérant qu'il convient de permettre l'adaptation des habitations aux standards de confort actuels tout en préservant le caractère architectural de l'ensemble ;
- Considérant que le permis d'urbanisme de 2011 pour la rénovation du n°15D prévoyait la réalisation d'un enduit de façade à la chaux ;
- Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les renseignements fournis sur les éléments structurels existants ;
- Considérant que l'avis de la CRMS demande l'étude des éléments structurels de la bâtisse (plancher, charpente, etc.) ; qu'au vu des éléments en sa possession, le maintien du plancher du 1^{er} étage est probablement d'origine ; que le manque de hauteur dans les chambres pourrait être compensé par la rehausse de la façade et de la toiture à hauteur de celles de la maison voisine de droite ; que dans la mesure du possible et si elle s'avère être ancienne, la structure de la toiture devrait également être conservée et intégrée lors de l'opération de surhaussement.
- Considérant que l'emprise au sol du bâti est augmentée de 7% ; que le taux d'imperméabilisation du bâti est de 0,34 ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée ; que le bien est entièrement implanté en intérieur d'îlot ; que la situation est d'origine ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol, en ce que, l'extension arrière dépasse la profondeur des profils mitoyens voisins les plus profonds ;

- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que la toiture de l'extension dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen voisin de gauche ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11, Aménagement de la zone de recul, en ce que la zone de recul comporte des constructions non accessoires à l'entrée de l'immeuble (boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès) ; que le volume annexe en façade avant est implanté en zone de recul ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12, Aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral, en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ne vise pas le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que l'extension s'implante en zone de cours et jardins au-delà de la profondeur constructible de la parcelle ;
- Considérant que le projet envisage l'aménagement d'un logement comprenant 4 chambres ; que ce bien d'une taille moyenne actuelle de 103m² n'est pas approprié pour une occupation de ce type ; que pour ce faire, le projet prévoit des extensions en façade avant et arrière et dans les 2 versants de toiture afin d'y inclure les pièces qui lui sont nécessaires actuellement ;
- Considérant que la chambre principale de 13m² n'est pas conforme à l'article 3 du titre II du RRU ;
- Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit une rehausse partielle de façade avant au 1^{er} étage et la construction d'un volume en saillie d'1,80m par rapport au plan de la façade au rez-de-chaussée ; que la façade sera couverte d'un cimentage peint en blanc, des châssis en PVC blanc et une corniche en bois peinte en gris ; que la façade sera traitée de manière identique ; que la lucarne arrière sera habillée de panneaux Eternit Cedral de teinte grise ;
- Considérant que la façade avant ne présente pas de soubassement protégeant la façade des salissures et éclaboussures en provenance du sol actuellement en pleine terre ;
- Considérant que préalablement à la continuation du projet, il convient de permettre à la Direction Régionale du Patrimoine Culturel de visiter le bien afin de statuer sur le maintien de certains éléments structurels présentant une valeur archéologique ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

Un avis favorable pourrait être émis si le plancher du 1^{er} étage est maintenu, que le 1^{er} étage soit rehaussé de manière à présenter une hauteur sous plafond minimale de 2.5m et qu'une toiture à versants (sans lucarnes) soit prévue ; que l'extension de l'appentis avant soit supprimé ; que l'aménagement intérieur respecte les normes de superficies du titre II du RRU ; que la façade avant présente un revêtement de type enduit à la chaux (blanc/beige) et des menuiseries en bois naturel. »

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 01/12/2021 (art. 126/1, §1^{er} du CoBAT) ;

que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du 16/02/2022, libellé comme suit : «

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Anderlecht du 11/01/2022 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 24/06/2021 libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien est situé en zone d'extension du site archéologique « Ferme de Scheut 15ème – 20ème siècle » ;

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 des Tournesols n°15B, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une

parcelle de 289m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°20X2, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu que les archives communales à cette adresse sont manquantes à ce jour ;

Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Considérant que la demande vise à transformer et étendre une habitation (en façade avant et arrière + placement d'une lucarne en façade arrière) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2021 au 16/06/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite

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 l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- application de l'article 237 du COBAT – Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- 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 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

En façade avant :

- Démolir une annexe existante au rez-de-chaussée ;
- Construire une nouvelle annexe au rez-de-chaussée (+grande) ;
- Rehausser la façade vers la gauche (1er étage) ;
- Créer une nouvelle baie de fenêtre au rez-de-chaussée ;
- Agrandir 2 baies existantes au 1er étage ;

En façade arrière :

- Construire une annexe au rez-de-chaussée ;
- Agrandir une baie au rez-de-chaussée ;
- Créer une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

Structure :

- Déplacer l'escalier d'accès au 1^{er} étage ;
- Abaisser le plancher du 1er étage ;
- Construire un nouveau plancher (grenier) ;

Occupation :

- Réorganiser des espaces et transformation d'un logement 2 chambres en logement 4 chambres ;

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

- 00 Cuisine/salle à manger/salon + chambre + buanderie + salle de bain ;
- 01 3 chambres + salle de bain + WC ;
- TV Non-renseigné ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

Considérant que le bien se trouve à l'intérieur d'un îlot délimité par la chaussée de Ninove, la rue des Tournesols, l'avenue des Ménéstrels et l'avenue des Missionnaires ; que l'intérieur d'îlot n'est accessible que par un accès carrossable situé entre le n°15 et la n°17 de la rue des Tournesols ;

Considérant que le bien fait partie d'un ensemble de bâtisse qui constituait la Ferme de Scheut ; que cet ensemble revêt une valeur patrimoniale et archéologique symbolique, en effet, les origines de l'ancienne ferme de Scheut, liée avec le couvent homonyme, sont anciennes (15e siècle) et elle est pour cela inscrite de fait à l'Inventaire du Patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale (source : Avis CRMS) ;

Considérant que dans les années 1930, cette exploitation agricole est devenue un complexe regroupant 8 habitations ;

Considérant qu'au fil du temps, cet îlot anciennement verdoyant a été rendu accessible aux voitures, des boxes de garage ont été créés, le sol a été asphalté et la végétation a disparue ;

Considérant que la ferme a été transformée en plusieurs unités d'habitation dont le bien concerné par la demande en est un exemple ;

Considérant que l'implantation du bien en seconde ligne d'un intérieur d'îlot rend l'appréciation du projet au regard des règlements d'urbanisme abstraite ;

Considérant que le bien fait partie d'un 'corps de ferme' comprenant 3 habitations dont les

façades avant et arrière sont alignées (partiellement pour le 15A qui ferme un coin) ; que de l'extérieur, la distinction entre les 3 entités n'est pas évidente ;

Considérant que face à ces 3 maisons, à une distance approximative de 9m, un bloc de boxes garage a été construit ; qu'un chemin entre ces 2 bâtiments d'une largeur de 3,5m donne accès à la propriété concernée ;

Considérant que la zone comprise entre le chemin d'accès avant et l'entrée de la maison est traitée comme un jardin de +/- 80m² ; que l'arrière du bien est également pourvu d'un jardin de +/- 120m² ;

Considérant qu'aucune vision d'ensemble n'a été envisagée lors du découpage du site en lots ;

Considérant que la maison voisine de gauche (15C) a été étendue à l'avant par un appentis de +/- 5m² en situation de droit ;

Considérant qu'il convient de permettre l'adaptation des habitations aux standards de confort actuels tout en préservant le caractère architectural de l'ensemble ;

Considérant que le permis d'urbanisme de 2011 pour la rénovation du n°15D prévoyait la réalisation d'un enduit de façade à la chaux ;

Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les renseignements fournis sur les éléments structurels existants ;

Considérant que l'avis de la CRMS demande l'étude des éléments structurels de la bâtisse (plancher, charpente, etc.) ; qu'au vu des éléments en sa possession, le maintien du plancher du 1^{er} étage est probablement d'origine ; que le manque de hauteur dans les chambres pourrait être compensé par la rehausse de la façade et de la toiture à hauteur de celles de la maison voisine de droite ; que dans la mesure du possible et si elle s'avère être ancienne, la structure de la toiture devrait également être conservée et intégrée lors de l'opération de surhaussement.

Considérant que l'emprise au sol du bâti est augmentée de 7% ; que le taux d'imperméabilisation du bâti est de 0,34 ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée ; que le bien est entièrement implanté en intérieur d'îlot ; que la situation est d'origine ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol, en ce que, l'extension arrière dépasse la profondeur des profils mitoyens voisins les plus profonds ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que la toiture de l'extension dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen voisin de gauche ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11, Aménagement de la zone de recul, en ce que la zone de recul comporte des constructions non accessoires à l'entrée de l'immeuble (boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès) ; que le volume annexe en façade avant est implanté en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12, Aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral, en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ne vise pas le développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que l'extension s'implante en zone de cours et jardins au-delà de la profondeur constructible de la parcelle ;

Considérant que le projet envisage l'aménagement d'un logement comprenant 4 chambres ; que ce bien d'une taille moyenne actuelle de 103m² n'est pas approprié pour une occupation de ce type ; que pour ce faire, le projet prévoit des extensions en façade avant et arrière et dans les 2 versants de toiture afin d'y inclure les pièces qui lui sont nécessaires actuellement ;

Considérant que la chambre principale de 13m² n'est pas conforme à l'article 3 du Titre II du RRU ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit une rehausse partielle de façade avant au 1^{er} étage et la construction d'un volume en saillie d'1,80m par rapport au plan de la façade au rez-de-chaussée ; que la façade sera couverte d'un cimentage peint en blanc, des châssis en PVC blanc et une corniche en bois peinte en gris ; que la façade sera traitée de manière identique ; que la lucarne arrière sera habillée de panneaux Eternit Cedral de teinte grise ;

Considérant que la façade avant ne présente pas de soubassement protégeant la façade des salissures et éclaboussures en provenance du sol actuellement en pleine terre ;

Considérant que préalablement à la continuation du projet, il convient de permettre à la Direction Régionale du Patrimoine Culturel de visiter le bien afin de statuer sur le maintien de certains éléments structurels présentant une valeur archéologique ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état ne s'accorde pas aux caractéristiques

urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS D'UNANIMITE unanime en présence du représentant de la D.U.

Un avis favorable pourrait être émis si le plancher du 1^{er} étage est maintenu, que le 1^{er} étage soit rehaussé de manière à présenter une hauteur sous plafond minimale de 2.5m et qu'une toiture à versants (sans lucarnes) soit prévue ; que l'extension de l'appentis avant soit supprimé ; que l'aménagement intérieur respecte les normes de superficies du titre II du RRU ; que la façade avant présente un revêtement de type enduit à la chaux (blanc/beige) et des menuiseries en bois naturel. »

Considérant que le demandeur a notifié sa décision d'introduire un projet modifié le 01/12/2021 (CoBAT art. 126/1) ;

Considérant que le projet modifié a été réceptionné le 01/12/2021 ;

Considérant la visite sur place réalisée le 04/10/2021 par la Direction de l'Urbanisme Régional, la Direction du Patrimoine Régional et la Commune ; qu'il en ressort, que, pour la Direction du Patrimoine Régional, la valeur patrimoniale du bien est limitée du fait de la dégradation avancée du site et qu'une transformation est envisageable ; qu'il convient néanmoins d'intégrer les rehausses dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que le site de l'ancienne Ferme de Scheut présente une configuration singulière en intérieur d'îlot (2^{ème} ligne de construction) ; qu'il a été fortement déconstruit et dégradé au fil du temps ; que l'organisation et l'architecture d'origine sont désormais difficilement reconnaissables ;

Considérant que le bâti actuel est fortement morcelé et que son implantation n'est pas régulière ;

Considérant que les extensions avant et arrière du rez-de-chaussée ainsi que les rehausses de toiture prévues dans le projet initial sont maintenues ;

Considérant que le projet a pour but d'adapter une maison unifamiliale aux standards de confort actuels pour une famille de 3 enfants ;

Considérant que le projet initial a été amélioré en ce que le logement est strictement conforme aux normes minimales d'habitabilité en terme de superficie ; que l'espace séjour/salle à manger/cuisine est traversant ;

Considérant que le bien profite de 2 jardins situés de part et d'autre de la maison ; que la parcelle d'une superficie de 280m² présente une superficie de pleine terre de 185m² ;

Considérant l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS – Atteinte aux intérieurs d'îlot, que la densité du bâti est accentuée par la construction des extensions avant et arrière et des rehausses de toiture ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le profil arrière des constructions voisines les plus profondes est dépassé ; que néanmoins, la maison voisine de droite est construite sur toute la profondeur de la parcelle du côté de sa limite mitoyenne de droite ; que l'annexe arrière proposée présente une profondeur de 2m et est implantée à 3,65m de la limite mitoyenne de droite ; que du côté du voisin de gauche le moins profond, l'extension située sur le façade nord du bien ne présente qu'un faible impact en terme de perte d'ensoleillement ; que de plus, une haie de bambou de hauteur importante est actuellement plantée sur la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la lucarne arrière dépasse le profil de toiture des maisons voisines ;

Considérant qu'en façade avant, la rehausse de façade s'aligne sur la façade existante du côté droit (bâti aléatoire) et se trouve à 1,95m du voisin de gauche ; que ces aménagements présentent un faible impact sur les maisons voisines ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU – Zone de recul, en ce que l'appentis existant en façade avant est agrandi pour devenir un volume d'accueil (entrée-WC) et participer à l'agrandissement de l'espace de vie (séjour/salle à manger/cuisine) ; que cette zone de la parcelle est actuellement un jardin et qu'en adéquation avec le reste du site, il ne s'agit pas d'une zone de recul en contact avec une voirie publique ; que la configuration singulière du bâti justifie une implantation volumétrique en marge des règles urbanistiques en vigueur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 12 du Titre I du RRU – Zone de cours et jardins, en ce que le bâti est accentué en façade arrière et ne favorise pas, à cet endroit, le développement de la flore ; que néanmoins, l'imperméabilisation de la parcelle n'est accentuée que de 7% (de 27% à 34%) ; que la parcelle est majoritairement de pleine terre, maintenue en bon état d'entretien et valorisée par les propriétaires ; que sur l'ensemble du site, cette parcelle est la plus préservée en terme de densité de bâti et de maintien de la pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit les finitions suivantes ;

- Un parement composé d'enduit à la chaux de teinte claire (blanc/écru) ;

- Une couverture de toiture en tuile rouge en terre cuite (identique à l'existant) ;
- Le maintien de la corniche existante de teinte grise ;
- Un habillage de lucarne en bois naturel ;
- Des menuiseries moulurées en bois naturel ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que la chambre 4 positionnée en façade avant présente un déficit de superficie de 60cm ; que ces baies sont existantes et agrandies en partie inférieure ;

Considérant que la capacité maximale du bâti acceptable et des aménagements intérieurs possibles seront atteints après exécution du permis d'urbanisme ; qu'aucune augmentation volumétrique supplémentaire ne pourra être envisagée dans le futur sans dénaturer totalement le site ;

Considérant que le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux :

AVIS FAVORABLE.

Les dérogations au Titre I et II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (article 4), la hauteur de la toiture (article 6), la zone de recul (article 11), la zone de cours et jardin (article 12) et l'éclairage naturel (article 10) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Références du dossier : 01/AFD/1775913 »

Fait en séance du 22/03/2022

Pour le Collège :

Par ordonnance,
Le Secrétaire communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué. (Références dossier régional : 01/AFD/1775913)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme

Décision du collège des bourgmestre et échevins

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;

- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le permis délivré en application de l'article 156 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, § 7.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Modalités de publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

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 de l'acte ou 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 certifiées 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.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;

5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1^{er}. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;

2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;

3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;

- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'empêche pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire 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-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;

- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

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.

Suspension et annulation

Article 161, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

Dans le délai visé à l'article 157, § 1er, alinéa 1er, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

§2. Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

Article 162 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 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. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. 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. Le permis reproduit le texte de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Recours au Gouvernement (beroep-recours@gov.brussels)

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents

ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprimé à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.