



Références NOVA : PU/699710
Nos références : 50758-IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Avenue Léon Debatty, 12-14**

et tendant à **diviser une maison unifamiliale en 4 appartements**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **17/06/2019**;

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 28/08/2019 au 11/09/2019** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **19/09/2019**;

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 Bourgmestre et Echevins de la Commune de Anderlecht du 13/10/2020 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 ;
Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;
Vu que le bien est situé en zone d'accessibilité C en transports en commun ;
Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Vu que le bien se situe avenue Léon Debatty 12-14, ancien atelier reconverti en maison unifamiliale, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 39F5 ;
Considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 4 logements ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2019 au 11/09/2019, et qu'aucune réclamation 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 la prescription particulière 3.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
-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 ;
Vu l'avis favorable sous réserve et non unanime de la commission de concertation du 19/09/2019 ;
Vu les archives communales à cette adresse :
-n° 49681-45788-PU changement d'affectation d'un atelier en maison unifamiliale (27.05.2008 PU octroyé) ;
Considérant que la situation existante correspond à la situation de droit ;
Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1376-SJ), l'immeuble abrite une maison unifamiliale ;
Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bien abritant de l'artisanat, une petite entreprise ou industrie et comporte 1 logement ;
Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;
Considérant que la demande en situation de droit se compose de 1 logement unifamilial réparti sur 4 niveaux ;
Considérant qu'en situation projetée, le projet prévoit :
+00 Entrée compteur, local poussettes et loft ;
+01 Appartement 3 chambres ;
+02 Appartement 3 chambres ;
+03 Appartement 2 chambres ;
Considérant que la prescription générale 0.6., 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 ;
Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$; qu'au R+1, le projet prévoit la construction d'une terrasse surplombant la cour ;
Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que qu'au R+1, le projet prévoit la construction d'une terrasse adossée au mitoyen de gauche ;
Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11, aménagement de la zone de recul, en ce que la zone reprise entre l'alignement à rue et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celle accessoire à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que le projet prévoit la construction d'un car port permettant le stationnement de 3 véhicules ; que le stationnement en zone de recul est à proscrire ; qu'entre le volume 'car port' et le bien, la zone est occupée par un jardin commun ;
Considérant que le bien présente une superficie habitable de plus de 275m² ; que la superficie plancher du bien est de 554m² ; que la division d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement est envisageable ; que le logement de type 'loft/studio' occupe le rez-de-chaussée ;
Considérant qu'en façade avant, aux étages, le projet prévoit l'aménagement d'un espace extérieur type balcon par logement ;
Considérant que le local de stockage des ordures ménagères et l'espace de rangement des vélos se trouvent sous le car port ;

Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux, en ce que le logement au R+1 ne comprend qu'une salle de douche et un WC pour 3 chambres ;
Considérant que la prescription particulière 3.5.2° du PRAS est d'application en ce que des modifications des caractéristiques urbanistiques sont prévues ; que le projet prévoit la création d'un car port à front de rue ; que sur la façade avant, des baies sont agrandies ou créées ; qu'il convient de respecter le rapport pleins/vides et l'alignement des ouvertures ;
Considérant que la construction du bien date de 1941 ; qu'il s'agit d'une ancienne usine de torréfaction de café reconvertie en maison unifamiliale ; qu'il est représentatif de l'architecture industrielle de l'époque ; qu'il y a lieu de préserver le bâti existant ;
Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures en aluminium anthracite ; que 3 châssis en PVC blanc sont conservés ; qu'il y a lieu d'unifier les menuiseries extérieures ; que les garde-corps sont en métal à barreaux horizontaux ; que la teinte n'est pas précisée ;
Considérant que le projet prévoit la mise en peinture de la façade avant en blanc ;
Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; qu'en façade arrière, au R+1, le balcon ne respecte pas le retrait de rigueur d'1,90m par rapport au mitoyen de gauche ;
Considérant que l'implantation de balcons en façade avant engendre des vis-à-vis importants ;
Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transport en communs ; que la création d'un car port sur toute la largeur de la parcelle entraîne la privatisation des places stationnement en voirie ;
Considérant que la demande doit se conformer strictement au rapport T.2006.1012/3/APB/ac du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale en date du 05/10/2018 ;
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 :

- supprimer le car port à rue, maintenir le mur en briques à rue et remplacer la porte d'accès par une grille ajourée ; - proscrire le stationnement en zone de recul ;
- aux étages, proscrire la création et les modifications de baies en façade avant ;
- Supprimer les balcons en façade à rue (éventuellement aménager des terrasses rentrantes avec allèges) ;
- uniformiser les menuiseries en façade avant ;
- ajouter un WC dans le logement du 1^{er} étage .

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4, 6 et 11 sont acceptées.

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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état.

Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 22/06/2020 et que celui-ci répond partiellement aux conditions de la commission de concertation - à savoir que :

- aux étages, l'agrandissement de certaines baies a été supprimé afin de rétablir l'équilibre des pleins et vides ;
- les balcons en façade avant ont été supprimés ;
- les menuiseries en façade avant ont été uniformisées ;
- un WC supplémentaire a été ajouté dans le logement du 1^o étage ;

Considérant que les conditions suivantes ne sont pas respectées ;

- supprimer le carport à rue, maintenir le mur en briques à rue et remplacer la porte d'accès par une grille ajourée ;
- proscrire le stationnement en zone de recul ;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du règlement régional d'urbanisme-aménagement de la zone de recul en ce que le projet prévoit le maintien de l'agrandissement de l'auvent existant à l'arrière du mur de clôture à l'alignement ; que cette toiture permet d'abriter 11 vélos, un local poubelles, 1 local compteurs et un emplacement de parking ;

Considérant que le mur de clôture est maintenue ; que néanmoins, le portail d'accès actuel est déplacé et remplacé par une porte sectionnelle en aluminium (ajouré) de teinte gris anthracite ;

Considérant que, dans la passée, la zone de recul a été utilisée à des fins inconnues pendant l'exploitation du bien en activité productive (atelier) ; que le permis d'urbanisme pour la désaffectation du bien en logement ne comprenait pas la mise en conformité de places de stationnement, qu'entre

1971 et 1977 un auvent a été construit entre l'alignement et le front de bâtisse ; que celui-ci a été partiellement démoli entre 1987 et 1996 ; qu'actuellement seule une superficie restante de ± 35 m² est couverte d'un auvent ; que la présence de l'auvent reste illégale et que ce type de construction en zone de recule est interdite ;

Considérant que la présence d'un auvent ne signifie pas que la zone de recul ait été occupée par du stationnement ; qu'aucune vue aérienne ne permet de confirmer la présence de véhicules ; que le maintien d'une partie de l'auvent ne peut-être envisageable que dans le but d'abriter des vélos ; qu'il convient donc de supprimer la place de stationnement en zone de recul de la demande et de réduire l'auvent à la superficie nécessaire à la protection des vélos ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- supprimer la place de stationnement en zone de recul de la demande et de réduire l'auvent à la superficie nécessaire à la protection des vélos.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 11 (zone de recul) est acceptée.

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).

Références du dossier : 01/AFD/699710.

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 se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que le bien n'est pas inscrit dans le périmètre du PPAS ;**
 - **Vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;**
 - **Vu que le bien est situé en zone d'accessibilité C en transports en commun ;**
 - **Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **Vu que le bien se situe avenue Léon Debatty 12-14, ancien atelier reconverti en maison unifamiliale, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 39F5 ;**
 - **Vu que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 4 logements ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2019 au 11/09/2019, et qu'aucune réclamation 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 la prescription particulière 3.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **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 ;**

- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 49681-45788-PU changement d'affectation d'un atelier en maison unifamiliale (27/05/2008 PU octroyé).
 La situation existante correspond à la situation de droit ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1376-SJ), l'immeuble abrite une maison unifamiliale ;
- Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bien abritant de l'artisanat, une petite entreprise ou industrie et comporte 1 logement ;
- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de **1** ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un logement unifamilial réparti sur 4 niveaux ;
- Considérant qu'en situation projetée, le projet prévoit :
 - +00 Entrée compteurs, local poussettes et loft
 - +01 Appartement 3 chambres
 - +02 Appartement 3 chambres
 - +03 Appartement 2 chambres
- Considérant que *la prescription générale 0.6., 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 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$; qu'au R+1, le projet prévoit la construction d'une terrasse surplombant la cour ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que qu'au R+1, le projet prévoit la construction d'une terrasse adossée au mitoyen de gauche ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement de la zone de recul*, en ce que la zone reprise entre l'alignement à rue et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celle accessoire à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que le projet prévoit la construction d'un car port permettant le stationnement de 3 véhicules ; que le stationnement en zone de recul est à proscrire ; qu'entre le volume 'car port' et le bien, la zone est occupée par un jardin commun ;
- Considérant que le bien présente une superficie habitable de plus de 275m² ; que la superficie plancher du bien est de 554m² ; que la division d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement est envisageable ; que le logement de type 'loft/studio' occupe le rez-de-chaussée ;
- Considérant qu'en façade avant, aux étages, le projet prévoit l'aménagement d'un espace extérieur type balcon par logement ;
- Considérant que le local de stockage des ordures ménagères et l'espace de rangement des vélos se trouvent sous le car port ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que le logement au R+1 ne comprend qu'une salle de douche et un WC pour 3 chambres ;
- Considérant que *la prescription particulière 3.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications des caractéristiques urbanistiques sont prévues ; que le projet prévoit la création d'un car port à front de rue ; que sur la façade avant, des baies sont agrandies ou créées ; qu'il convient de respecter le rapport pleins/vides et l'alignement des ouvertures ;
- Considérant que la construction du bien date de 1941 ; qu'il s'agit d'une ancienne usine de torréfaction de café reconvertie en maison unifamiliale ;

qu'il est représentatif de l'architecture industrielle de l'époque ; qu'il y a lieu de préserver le bâti existant ;

- Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures en aluminium anthracite ; que 3 châssis en PVC blanc sont conservés ; qu'il y a lieu d'unifier les menuiseries extérieures ; que les garde-corps sont en métal à barreaux horizontaux ; que la teinte n'est pas précisée ;
- Considérant que le projet prévoit la mise en peinture de la façade avant en blanc ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; qu'en façade arrière, au R+1, le balcon ne respecte pas le retrait de rigueur d'1,90m par rapport au mitoyen de gauche ;
- Considérant que l'implantation de balcons en façade avant engendre des vis-à-vis importants ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transport en communs ; que la création d'un car port sur toute la largeur de la parcelle entraîne la privatisation des places stationnement en voirie ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement au rapport T.2006.1012/3/APB/ac du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale du 05/10/2018 ;
- 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 :

- Supprimer le car port à rue, maintenir le mur en briques à rue et remplacer la porte d'accès par une grille ajourée ;
- Proscrire le stationnement en zone de recul ;
- Aux étages, proscrire la création et les modifications de baies en façade avant ;
- Supprimer les balcons en façade à rue (éventuellement aménager des terrasses rentrantes avec allèges) ;
- Uniformiser les menuiseries en façade avant ;
- Ajouter un WC dans le logement du 1^{er} étage.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4, 6 et 11 sont acceptées.

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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. »

- Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 03/07/2020 et que celui-ci répond partiellement aux conditions de la commission de concertation ; que le Collège des Bourgmestre et Echevins a émis un avis favorable conditionnel ;
- Vu que l'avis du Fonctionnaire Délégué a été sollicité le 19/10/2020 ; que celui-ci s'est rallié à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins et que la condition suivante a été formulée :
 - supprimer la place de stationnement en zone de recul de la demande et de réduire l'auvent à la superficie nécessaire à la protection des vélos ;
- Considérant que les plans modificatifs suite à l'avis du Fonctionnaire Délégué ont été demandés en date du 26/11/2021 ;

- Considérant que le projet modifié a été amendé le 09/03/2021 ;
- Considérant que dans son courriel du 28/06/2021, le demandeur confirme souhaiter supprimer l'aménagement de la partie avant de la parcelle (hors local poubelles, local compteurs et emplacements de vélos) de l'objet de la demande ; que, dès lors, la condition formulée par le Fonctionnaire Délégué n'a plus d'objet ;
- Considérant que le projet modifié 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 50758-IV 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 **4,02 €** 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 07/09/2021

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 en 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.