



Références NOVA : 01/PU/1705853
Nos références : PU 51020 – IDV/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis **Rue Wayez, 59**

et tendant à **mettre en conformité des plans as built d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial avec logements et modification de volume ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **30/03/2021**;

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 06/05/2021 au 20/05/2021** et qu'**aucune** réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **27/05/2021**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conformé émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.

Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme. » (Ordonnance du 26/07/2013)

ARRETE :

Article 1^{er}

Le permis est délivré pour les motifs suivants :

avis favorable :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation libellé comme suit :**
 - **Vu que le bien est situé en zone mixte et en liseré de noyau commercial 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 le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
 - **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 Wayez, n° 59, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 156m² cadastrée Division 1, Section A, Parcelle n°570S13, est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière comprenant 1 logement ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse ;**
 - **n° 44667/37337-PU : 1975 PU octroyé : aménager un magasin + construire une chaufferie ;**
 - **n°48665-PU : 2015 PU octroyé : transformer un commerce et diviser le logement en appartements et studio ;**
 - **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **00 Commerce magasin avec terrasse (cour) ;**
 - **01 1 logement 1 chambre avec terrasse ;**
 - **02 1 logement 1 chambre avec terrasse ;**
 - **03+TV 1 logement duplex 2 chambres ;**
- **la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le permis d'urbanisme n°48665 n'a pas été réalisé de manière conforme (façade, aménagement des logements, terrasse et balcons, etc.) ;**
- **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 immeuble mixte comprenant 3 logements et 1 commerce ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité des plans as-built d'un immeuble comprenant un rez-de-chaussée commercial avec logements et modification de volume ;
- Vu que la demande a été introduite le 28/08/2019, que le dossier a été déclaré complet le 09/04/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/05/2021 au 20/05/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'ont 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2014.0024/4/CAP/vh daté du 23/07/2019 ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - L'utilisation du commerce en HoReCa (type café) avec exploitation de la terrasse arrière ;
 - La régularisation de l'extension de l'appartement du 2^{ème} étage sur 3m de profondeur, la réorganisation de l'appartement avec ajout d'un bureau ;
 - La régularisation de la création d'une terrasse au 3^{ème} étage ;
 - La réorganisation de l'étage sous-combles ;
 - La régularisation des matériaux de façade ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - 00 Commerce type HoReCa ;
 - 01 1 appartement 1 chambre avec bureau et terrasse ;
 - 02 1 appartement 1 chambre ;
 - 03+TV 1 appartement duplex 2 chambres avec bureau ;
- Considérant que le logement reste l'affectation principale du bien ; que le projet prévoit l'installation d'un commerce de type HoReCa (débit de boisson) au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la prescription particulière 3.5. 1° et 2° du PRAS - modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la création d'un commerce HoReCa de type café en zone mixte ; que cette affectation peut être compatible avec le logement moyennant le respect de la réglementation concernant le tapage ;
- Considérant que le projet prévoit la transformation de la cour en terrasse accessible à la clientèle ; que les horaires des établissements HoReCa sont généralement décalés par rapport à des horaires de bureau classiques ; que les logements sont traversants et que les nuisances générées par les allées et venues et l'occupation du trottoir côté rue et l'occupation de la terrasse côté cour sont autant d'incidences qu'il convient de limiter ; que l'intérieur d'îlot doit permettre aux habitants de profiter d'un environnement plus calme ;
- 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 et ne vise pas à

améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que le projet prévoit l'occupation de la cour par l'exploitation d'une terrasse HoReCa ;

- Considérant que la demande prévoit la régularisation de la terrasse du 1^{er} étage réalisée sur toute la largeur de la façade arrière conformément au permis d'urbanisme délivré en 2015 ; que néanmoins, une ouverture a été maintenue du côté de la maison voisine de gauche la moins profonde ; que seule une colonne soutenant le balcon du 2^{ème} étage a été construite permettant des vues droites et obliques sur l'héritage voisin de gauche ; qu'il convient de prévoir la rehausse du mur mitoyen en maçonnerie pleine sur 1,90m ;
- Considérant que la demande prévoit la régularisation de l'extension de l'appartement du 2^{ème} étage sur 3m avec construction d'un balcon de 2,51m de profondeur ; qu'il existe une incohérence entre les documents graphiques et la situation existante de fait ; que contrairement à ce qui est indiqué sur les documents graphiques, l'occupation du balcon s'étend sur toute la largeur de la façade (cfr photos) ; que le garde-corps est continu avec un retour sur la limite mitoyenne de gauche vers la façade arrière ; qu'aucun bac à plantes n'a été construit ; que des vues droites et obliques sur l'héritage voisin de gauche sont possibles ;
- Considérant que la demande prévoit la régularisation de la terrasse du 3^{ème} étage ; que tout comme au 2^{ème} étage, il existe une incohérence entre les documents graphiques et la situation existante de fait ; que contrairement à ce qui est indiqué sur les documents graphiques, l'occupation du balcon s'étend sur toute la largeur de la façade (cfr photos) ; que le garde-corps est continu avec un retour sur la limite mitoyenne de gauche vers la façade arrière ; qu'aucun bac à plantes n'a été construit ; que des vues droites et obliques sur l'héritage voisin de gauche sont possibles ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol, en ce que la construction dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de gauche de plus de 3m ; que l'extension du 2^{ème} étage avec balcon dont la profondeur dépasse celle de la maison voisine de gauche de 7,81m ; que la terrasse du 3^{ème} étage dépasse le profil arrière de la maison voisine de gauche de plus de 5,04m ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que la hauteur du profil de la construction dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen de gauche le plus bas ; que l'extension du 2^{ème} étage avec la terrasse du 3^{ème} étage rehausse le profil mitoyen de 6,60m ; que le balcon du 2^{ème} étage dépasse la hauteur du profil mitoyen de gauche de 3,30m ;
- Considérant que les travaux réalisés ne sont pas conformes au Code Civil en matière de servitude de vues ; que le permis d'urbanisme de 2015 n'est pas opposable au droit des tiers ; que le profil mitoyen du voisin de gauche a été mal renseigné ; que la terrasse du 1^{er} étage a donc été autorisée sur base de documents graphiques lacunaires ;
- Considérant que l'aménagement des logements du 2^{ème} et du 3^{ème} étage a été modifié par rapport à la situation de droit ; que les modifications apportées ne permettent pas d'améliorer les conditions d'habitabilité car elles diminuent le niveau de confort des pièces de vie ; que les actes et travaux relatifs à un logement existant doivent, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, avoir pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes de superficies ; que le séjour de l'appartement du 2^{ème} étage dont la superficie initiale était de 25,6m² (dérogatoire) perd 1,4m² ; que la chambre principale conserve une superficie dérogatoire de 13m² ; qu'au niveau sous-combles, la chambre principale de 18,4m² est divisée en 2 pièces de 10,70m² et 8m² ;

- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3-§1 – superficies minimales, en ce que le séjour de l'appartement du 2^{ème} étage présente un déficit de superficie de 3,8m² ; que la chambre principale de l'appartement du 2^{ème} étage présente un déficit de 1m² ; que la chambre principale de l'appartement duplex du 3^{ème} étage et sous-combles présente un déficit de superficie de 3,30m² ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel en ce que les logements aux 1^{er} et 2^{ème} étage ne présentent pas 1/5^{ème} de superficie nette éclairante ;**
- **Considérant que la demande ne renseigne pas l'aménagement de la cave ; qu'aucun local commun n'est prévu ; que la densité d'occupation du bien est accentuée par rapport à la situation de droit ;**
- **Considérant que les bureaux sont renseignés comme présentant une superficie de 9,5m² alors que le calcul démontre qu'ils ne font que 8,21m² ; que cette superficie étant en-deçà de la superficie minimale, cette pièce ne pourra jamais être considérée comme une chambre ;**
- **Considérant que l'emplacement des compteurs et de la ou des chaudières n'est pas renseigné ;**
- **Considérant l'article 16 du titre II du RRU – local poubelles, tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants et pouvant être fermé, permettant aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/Igt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ;**
- **Considérant l'article 17 du titre II du RRU – local pour véhicules deux roues et poussettes, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ayant des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement (à fixer par l'autorité délivrante compte tenu du bon aménagement des lieux), d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et indépendant des parking ;**
- **Considérant l'article 18 du titre II du RRU – local d'entretien, en ce que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local ayant une superficie minimale de 1 m², comportant au moins une prise d'eau et une évacuation à l'égout ;**
- **Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; qu'aucun local vélos n'est prévu ;**
- **Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que l'augmentation du nombre de chambre ainsi que l'occupation du commerce par un HoReCa entraîne un accroissement de consommation d'eau ; qu'afin de limiter la surcharge du réseau d'égouttage, il convient de végétaliser les toitures plates disponibles ;**
- **Considérant qu'en façade avant, le permis d'urbanisme de 2015 prévoyait des menuiseries en bois (légende des matériaux « voorgevel : hout, idem buren ») ; des garde-coprs en inox ou métal laqué, des briques de parement identiques à l'existant et des tuiles identiques à la toiture pour la rehausse mansardée ;**
- **Considérant que le projet prévoit la régularisation de châssis en PVC blanc à profils plats non-cintrés, de la vitrine et des portes d'entrée en aluminium de**

teinte gris clair ; la rehausse mansardée en ardoises et le maintien du parement en pierre naturelle au rez-de-chaussée ;

- Considérant que les choix de matériaux réalisés sont ne respectent pas la typologie de la façade existante ; que celle-ci présente des éléments décoratifs et arbore des teintes claires et chaleureuses ; que les teintes choisies pour le rez-de-chaussée et la finition de la rehausse sont en désaccord avec le style architectural de la façade qui se trouve dénaturée ;
- Considérant l'application de l'article 8§1, chapitre IV du RCU - Aspect des façades, en ce que la composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique ; que les menuiseries qui composent la façade avant ne sont pas uniformisées et que le choix des matériaux qui composent la façade ne s'harmonisent pas (brique claire, ardoise très sombre, PVC blanc et aluminium gris) ;
- Considérant l'application de l'article 3§8, chapitre II - Entretien et travaux de rénovation, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis participent à la composition de la façade, leurs matériaux sont choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et la durabilité dans le temps soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique ;
- Considérant que le projet prévoit la régularisation d'une descente d'eau pluvial en applique sur la façade avant ; que celle-ci ne peut dépasser 12cm d'épaisseur par rapport au plan de la façade ; qu'en l'application de l'article 10 du titre I du RRU – Eléments en saillie sur la façade, une souche pluviale de protection doit être prévue ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

- Indiquer le type d'HORECA sur les plans et supprimer la terrasse HORECA dans la cour ;
- Supprimer la terrasse du 3^{ème} étage et transformer la porte fenêtre en fenêtre avec allège ;
- Au 2^{ème} étage, respecter un retrait de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (RRU), placer le garde-corps uniquement autour du balcon (barreaudage vertical) et créer un bac à plantes d'une hauteur minimale de 50cm avec végétation extensive ;
- Au 1^{er} étage, rehausser le mur mitoyen de 60cm minimum ;
- Prouver que la DEP ne présente pas une saillie de plus de 12cm et prévoir une souche pluviale ;
- Fournir le plan des caves et indiquer le point de raccordement ;
- Fournir une proposition de locaux communs conforme au titre II du RRU ;
- Supprimer la buanderie dans l'appartement du 2^{ème} étage et déplacer la cuisine pour agrandir le séjour ;
- Supprimer le bureau dans les combles et rétablir la chambre principale ;
- Végétaliser les toitures plates disponibles ;
- En façade avant, prévoir une situation projetée avec des menuiseries en bois mouluré uniformisées de teinte claire (supprimer les impostes au-dessus des

- portes), rétablir les portes fenêtres au 1^{er} étage et les balcons en fer forgé (ou 1 balcon filant) et prévoir un revêtement clair pour la rehausse. »
- Considérant qu'un projet modifié a été introduit le 03/11/2021 ;
 - Considérant que les conditions prescrites suivantes ont été respectées :
 - Le type d'HORECA a été indiqué sur les plans et la terrasse HORECA dans la cour est supprimée ;
 - Supprimer la terrasse du 3ème étage et la porte fenêtre a été transformée en fenêtre avec allège ;
 - Au 2ème étage, un retrait de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (RRU) a été respecté, le garde-corps a été prévu uniquement autour du balcon (barreaudage vertical) et un bac à plantes d'une hauteur minimale de 50cm avec végétation extensive a été prévu ;
 - Au 1er étage, le mur mitoyen a été rehaussé de 60cm minimum ;
 - Il a été confirmé que la DEP ne présente pas une saillie de plus de 12cm et une souche pluviale a été prévue ;
 - Le plan des caves et le point de raccordement de la DEP ont été ajoutés sur les documents graphiques ;
 - Une proposition de locaux communs conforme au titre II du RRU a été faite et est satisfaisante en ce qu'un local poubelles a été créé ;
 - La buanderie dans l'appartement du 2ème étage a été supprimée et la cuisine a été déplacée pour agrandir le séjour ;
 - Le bureau dans les combles a été supprimé et la chambre principale a été rétablie ;
 - Les toitures plates disponibles ont été végétalisées ;
 - Pour la façade avant, le projet modifié prévoit des menuiseries en bois mouluré uniformisées de teinte claire, les impostes au-dessus des portes sont supprimées, les portes fenêtres au 1er étage et les balcons en fer forgé sont rétablis et un revêtement clair pour la rehausse est prévu ;
 - 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 aux plans n° 51020-II de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme.**
- 3° respecter les indications particulières suivantes :
 - **Prendre contact avec la cellule HoReCa du service Economie de la Commune;**
- 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 **146,55 €** 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 14/12/2021

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.