



Références NOVA : PU/660687
Nos références : 50405-VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

relative à un bien sis ***Chaussée de Mons, 376***

et tendant à ***changer l'affectation d'une maison de rapport avec commerce en trois unités de logements et réaménagement en intérieur d'îlot ;***

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **24/06/2019**;

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 existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur : « Pont de Cureghem » abrogé le 12/09/2019 ;

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(s); 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 :

Les dérogations sollicitées par le Collège des Bourgmestre et Echevins sont accordées pour les motifs suivants :

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Anderlecht du 01/10/2019 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et également dans les limites du plan particulier d'affectation du sol « Pont de Cureghem », approuvé en date du 28/10/2004 ; **qu'en date du 16/09/2019 le PPAS Pont de Cureghem a été abrogé** ;

Vu que le bien se situe chaussée de Mons au n° 376, maison mitoyenne R+02+T, implantée sur une parcelle de 216 m² cadastrée Section C – n° 249 a 4 ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'une maison de rapport avec commerce en trois unités de logement et réaménager en intérieur d'îlot ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2019 au 11/09/2019 pour les motifs suivants et qu'aucune réclamation n'a été introduite :

- ✓ Application de l'article 155 § 2 du CoBAT – dérogation à un plan particulier d'affectation du sol ;
- ✓ Dérogation à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- ✓ Dérogation à l'article 413 du Titre I du règlement régional d'urbanisme : maintien d'une surface perméable ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- ✓ N° 06904 (PU 7394) : construire un hangar : 12/12/1896 ;
- ✓ N° 24778 (PU 16493) : construire une annexe et modifier la façade : 25/07/1932 ;

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour le vitrine commerciale et l'aspect des menuiseries extérieures ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison commerciale comportant 2 logements ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un commerce au +00 avec dépôt en arrière-bâtiment, de logements aux étages ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de supprimer le commerce, d'augmenter le nombre de logements à 3 ; que l'aménagement suivant est projeté :

- ✓ -01 : caves privatives (3), local vélos, locaux de nettoyage et poubelles, local compteurs, espace ouvert poussettes ;
- ✓ +00 : arrière-bâtiment , logement de 1 chambre avec jardin central et en fond de parcelle, accès via passage latéral à ciel ouvert sur 10,70 m, hall avec wc, séjour, cuisine ouverte, chambre, bureau, salle-de-douche avec wc ;
- ✓ +00/+01 : duplex 2 chambres ;
 - +00 : hall avec wc, séjour cuisine, escalier inclus dans le logement, courette ;
 - +01 : 2 chambres, bureau, salle-de-douche avec wc ;

✓ +02/combles : duplex de 3 chambres :

- +02 : escalier privatisé au palier inférieur, cuisine, séjour, chambre, wc ;
- +03 : 2 chambres dont 1 avec dressing, salle-de-douche avec wc ;

Considérant que la prescription générale 0.6, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâtiment est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination de dépôt en logement occasionne d'autres nuisances pour l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le bâti de la zone de jardin central est augmenté ; qu'une courette de 1,80 m de profondeur est créée au pied de la façade arrière du bâti principal ; que celle-ci n'est pas qualitative et ne se motive pas si l'activité économique ou sociale est maintenue ; que par ailleurs, de nouveaux espaces végétalisés sont aménagés ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la profondeur initiale du bâti, déjà en dérogation, a été augmentée par une extension latérale de jonction – hall de passage entre séjour de l'arrière-bâtiment et chambre de l'annexe ;

Considérant que cette extension de par son gabarit est minime et n'impacte pas les parcelles voisines ;

Considérant que la demande est conforme au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 13, en ce les surfaces perméables en pleine terre représentent plus de 50% de la surface des zones de cour et jardin ;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que le séjour du +02 n'atteint pas le minimum d' $\frac{1}{5}$ ^{ème} de la superficie plancher ; que les dimensions de la baie peuvent facilement être adaptées ;

Considérant que la demande ne répond pas au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 16, bon aménagement des lieux, en ce que la configuration du bâti initial ; qui abritait une fonction non résidentielle, est convertie en logement sans adaptation des volumétries ; que le projet nuit à l'habitabilité pour les points suivants :

- ✓ Courette enclavée – proximité du mur arrière (à 1,80m) et manque de dégagement visuel, le rez-de-chaussée du bâtiment à rue ne pouvant être considéré comme traversant ;
- ✓ Cour en fond de parcelle – proximité du mur arrière (à 1,88m) et conditions insuffisantes d'ensoleillement et d'éclairage eu égard à la hauteur de 5,30m du mur mitoyen postérieur ;
- ✓ Passage latérale – manque de dégagement visuel dû à la largeur de 1,80m ;
- ✓ Etranglement du couloir d'entrée ne facilitant pas l'accès ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; qu'il convient de maintenir l'activité de rez-de-chaussée et de l'agrandir de $\pm 5,00$ m en profondeur (au détriment du logement), d'aménager le logement arrière dans un espace plus compact et plus lumineux, de réaménager et d'agrandir l'espace extérieur en fond de parcelle de manière à ce qu'il puisse répondre à sa fonction première d'apport de lumière naturelle et d'ensoleillement ;

Considérant qu'il serait opportun de dégager une profondeur libre de construction de 3,00m au niveau de l'espace extérieur en fond de parcelle ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la prescription particulière 3.5.1° du PRAS est d'application en ce qu'en façade à rue des

modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que les impostes fixes des étages ont été supprimées, que le cintrage n'est pas respecté ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, une allège est construite au niveau de la baie de l'ancienne vitrine, un soubassement en pierre bleue est placé, surmonté d'un panneautage en bois ; que l'activité au rez-de-chaussée étant maintenue, il convient de redessiner la devanture en proposant un accès indépendant sur la droite ;

Considérant que la langage architectural du projet ne respecte pas la typologie architecturale de la façade ; qu'il convient d'y remédier en proposant des impostes, un appareillage en pierre bleue en place d'un décor en bois ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement au rapport T.2007.0574/2/APB/dl du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale en date du 30/03/2018 ;

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

et aux conditions suivantes :

- rendre le logement arrière conforme au Titre IV du règlement régional d'urbanisme (accessibilité PMR) hormis le passage à côté de l'escalier qui ne peut être adapté ;
- démolir une profondeur libre de construction de 3,00m au niveau du jardin arrière du logement ;
- affecter les pièces à rue du rez-de-chaussée à une activité à définir (commerce, bureau, ou équipement d'intérêt collectif) et ce jusqu'à une profondeur de 15,00m (depuis l'alignement) ;
- maintenir un accès à rue indépendant pour l'activité (sur la droite) ;
- agrandir la baie arrière du +02 (afin de respecter le règlement régional d'urbanisme) ;
- supprimer l'étranglement du couloir d'accès depuis la rue ;
- proposer, en façade à rue, un appareillage adéquat au rez-de-chaussée et des divisions de châssis s'inspirant de celles de la situation d'origine (imposte supérieure) ;
- adapter l'annexe I compte tenu des modifications.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (article 4, Titre I) et l'accessibilité PMR (article 9, Titre IV) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Références du dossier : 01/DER/660687.

ARRETE :

Article 1^{er}

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 et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
 - **Vu que projet est implanté dans le périmètre du PPAS « Pont de Cureghem » arrêté de l'exécutif du 28/10/2004 ; ce plan est en cours d'abrogation ;**
 - **Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 376, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 216m² cadastrée Section C – n° 249 a 4 ;**
 - **Vu que la demande vise à changer l'affectation d'une maison de rapport avec commerce en trois unités de logement et réaménagement en intérieur d'îlot ;**
 - **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 l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;**
 - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
 - **dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 06904 (PU 7394) – construire un hangar –12/12/1896 ;**
 - **n° 24778 (PU 16493) – construire une annexe et modifier la façade – 25/07/1932 ;**

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la vitrine commerciale et l'aspect des menuiseries extérieures ;

 - **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison commerciale comportant 2 logements ;**
 - **Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un commerce au +00 avec dépôt en arrière-bâtiment, de logements aux étages ;**
 - **Considérant que la demande en situation projetée envisage de supprimer le commerce, d'augmenter le nombre de logements à 3 ; que l'aménagement suivant est projeté :**
 - **-01 caves privatives (3), local vélos, locaux de nettoyage et poubelles, local compteurs, espace ouvert poussettes**
 - **+00 arrière-bâtiment**
logement de 1 chambre avec jardin central et en fond de parcelle accès via passage latéral à ciel ouvert sur 10,70m, hall avec wc, séjour, cuisine ouverte, chambre, bureau sdd avec wc
 - **+00/+01 – duplex de 2 chambres**
+00 : hall avec wc, séjour cuisine, escalier inclus dans le logement, courette
+01 : 2 chambres, bureau, sdd avec wc
 - **+02/combles – duplex de 3 chambres**
+02 : escalier privatisé au palier inférieur, cuisine, séjour, chambre, wc
+03 : 2 chambres dont 1 avec dressing, sdd avec wc

- **Considérant que la prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination de dépôt à logement occasionne d'autres nuisances pour l'intérieur d'îlot ;**
- **Considérant que le bâti de la zone de jardin central est augmenté ; qu'une courette de 1,80m de profondeur est créée au pied de la façade arrière du bâti principal ; que celle-ci n'est pas qualitative et ne se motive pas si l'activité économique ou sociale est maintenue ; que par ailleurs, de nouveaux espaces végétalisés sont aménagés ;**
- **Considérant que l'article 155 §2 du CoBAT est d'application en ce qu'il y a dérogation à un PPAS ; que les prescriptions urbanistiques de l'îlot 9, en zones de cours et jardins, limitent le taux maximal d'emprise au sol à 66% ;**
- **Considérant que le bâti initial antérieur au PPAS ne répondait pas aux prescriptions de ce dernier concernant l'emprise au sol ; que le projet augmente celle-ci en créant un petit volume de connexion entre l'annexe jointive au bâtiment principal et l'arrière-bâtiment ;**
- **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 $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;**
- **Considérant que la profondeur initiale du bâti, déjà en dérogation, a été augmentée par une extension latérale de jonction – hall de passage entre séjour de l'arrière-bâtiment et chambre de l'annexe ;**
- **Considérant que cette extension de par son gabarit est minime et n'impacte pas les parcelles voisines ;**
- **Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 13, en ce les surfaces perméables en pleine terre représentent plus de 50% de la surface des zones de cour et jardin ;**
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel, en ce que le séjour du +02 n'atteint pas le minimum d'1/5ème de la superficie plancher ; que les dimensions de la baie peuvent facilement être adaptées ;**
- **Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux, en ce que la configuration du bâti initial, qui abritait une fonction non résidentielle, est convertie en logement sans adaptation des volumétries ; que le projet nuit à l'habitabilité pour les points suivants :**
 - **Courette enclavée – proximité du mur arrière (à 1,80m) et manque de dégagement visuel, le rdc du bâtiment à rue ne pouvant être considéré comme traversant**
 - **Cour en fond de parcelle – proximité du mur arrière (à 1,88m) et conditions insuffisantes d'ensoleillement et d'éclairage eu égard à la hauteur de 5,30m du mur mitoyen postérieur**
 - **Passage latéral - manque de dégagement visuel dû à la largeur de 1,80m**
 - **Etranglement du couloir d'entrée ne facilitant pas l'accès**
- **Considérant que le projet tel que proposé est trop dense et présente des défauts manifestes d'habitabilité ;**
- **Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; qu'il convient de maintenir l'activité du rdc et de l'agrandir de +/- 5,00m en profondeur (au détriment du logement), d'aménager le logement arrière dans un espace plus compact et plus lumineux, de réaménager et d'agrandir l'espace**

extérieur en fond de parcelle de manière à ce qu'il puisse répondre à sa fonction première d'apport de lumière naturelle et d'ensoleillement ;

- Considérant qu'il serait opportun de dégager une profondeur libre de construction de 3,00m au niveau de l'espace extérieur en fond de parcelle ;
- Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Considérant que la prescription particulière 3.5.1° du PRAS est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; que les divisions de droit ne sont pas respectées ; que les impostes fixes des étages ont été supprimées ; que le cintrage n'est pas respecté ;
- Considérant qu'au rez-de-chaussée, une allège est construite au niveau de la baie de l'ancienne vitrine, un soubassement en pierre bleue est placé, surmonté d'un panneau en bois ; que l'activité au rez-de-chaussée étant maintenue, il convient de redessiner la devanture en proposant un accès indépendant sur la droite ;
- Considérant que le langage architectural du projet ne respecte pas la typologie architecturale de la façade ; qu'il convient d'y remédier en proposant des impostes, un appareillage en pierre bleue en place d'un décor en bois ;
- Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement au rapport T.2007.0574/2/APB/dl du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale en date du 30/03/2018 ;
- 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 ;

ABSTENTION DE BUP – DIRECTION DE L'URBANISME

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

- Rendre le logement arrière conforme au titre 4 du RRU (accessibilité PMR) hormis le passage à côté de l'escalier qui ne peut être adapté ;
- Démolir une profondeur libre de construction de 3,00m au niveau du jardin arrière du logement ;
- Affecter les pièces à rue du rez-de-chaussée à une activité à définir (commerce, bureau, ou équipement d'intérêt collectif) et ce jusqu'à une profondeur de 15,00m (depuis l'alignement) ;
- Maintenir un accès à rue indépendant pour l'activité (sur la droite) ;
- Agrandir la baie arrière du +02 (afin de respecter le RRU) ;
- Supprimer l'étranglement du couloir d'accès depuis la rue ;
- Proposer, en façade à rue, un appareillage adéquat au rez-de-chaussée et des divisions de châssis s'inspirant de celles de la situation d'origine (imposte supérieure) ;
- Adapter l'annexe I compte tenu des modifications.

Des plans modifiés de la situation projetée 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. »

- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation, ainsi qu'à celui du Fonctionnaire délégué ;
- Considérant que ce dernier s'est rallié à l'avis du Collège des Bourgmestre et Échevins et a accordé les dérogations sollicitées ;
- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 29/07/2020 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - L'aménagement PMR du logement arrière est conforme, son accès est amélioré ;
 - Le jardin créé en fond de parcelle permet d'optimiser les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel, le revêtement de la cour est perméable ;
 - Les pièces à rue sont destinées à une activité commerciale qui est autonome et distincte des logements ;
 - L'habitabilité des unités de logements aux étages est conforme ;
 - Le soubassement et le parement du rez-de-chaussée sont en pierre bleue, les menuiseries extérieures avec imposte supérieure (vitrine et portes) sont unifiées entre-elles ;
 - Les documents administratifs ont été adaptés ;
- Considérant que le projet amendé 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;**
 - **pas de remarques à formuler par Bruxelles Mobilité – AED – Direction Gestion et Entretien des Voiries ;**
 - **se conformer à l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale.**
- 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 **98,57 €** 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 26/01/2021

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 12/02/2021

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire Communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 153, § 1er, alinéa 3

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1er, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Suspension et annulation

Article 160

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière. Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

Article 162

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur. Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours. A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 101

§ 1er Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100. La péremption du permis s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion. La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué. A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée. La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

§ 2. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu. La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme. Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés. Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Exécution du permis

Article 157

Le permis délivré en application des articles 153 et 155 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis. Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 2. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Publicité

Article 158

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme (beroep-recours@gov.brussels)

Article 165

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 164, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme. Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 164, deuxième alinéa. Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception. La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 166

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 167

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours. Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 168

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 155, § 2. Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.