

Service Urbanisme

Contact Damien THOMAS, gestionnaire de dossier
Téléphone 02/676.49.45
Nos réf. EF/ 17357/4/20/ *167X*

CSAB na Gateler S.A.

avenue Charles Thielemans 2
1150 BRUXELLES

05494

Auderghem, le 30 JUIN 2020

RECOMMANDE

Concerne : permis d'urbanisme délivré – Dossier 17357 – Votre demande de mettre en conformité la transformation de bureaux situés en intérieur d'ilot en maison unifamiliale, Rue des Trois Ponts 8.

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous avons l'honneur de vous notifier la délivrance de votre permis d'urbanisme n° 17357 par le Collège des Bourgmestre et Echevins, en date du 23/06/2020.

Nous attirons aussi votre attention sur la nécessité d'introduire une **déclaration de classe 3** pour :

- l'installation du chantier de construction si la force motrice de celui-ci dépasse 50 kW (rubr. 28) ;
- la démolition et/ou la transformation d'un bâtiment ou d'un ouvrage d'art d'une surface brute de plus de 500 m², dont le permis d'urbanisme autorisant la construction, a été délivré avant le 1^{er} octobre 1998 (rubr. 28) ;

Pour plus de renseignements, veuillez contacter le service environnement de la Commune d'Auderghem (02/676.48.51 - environnement@auderghem.brussels).

Par ailleurs, en cas de suspicion de présence d'amiante, pour les chantiers de décontamination de l'amiante (rubr. 27) et les chantiers d'assainissement (rubr. 29), veuillez prendre contact avec Bruxelles Environnement (02/775.75.75 - info@environnement.brussels).

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en notre meilleure considération.

Le Secrétaire communal,



E. SCHOONBROODT

Le Collège,
Par délégation :
L'Échevin de l'urbanisme



A. LEFEBVRE



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'AUDERGHEM

Extrait du registre aux délibérations du Collège échevinal.

Séance du 23/06/2020

Présents :

Didier GOSUIN – Bourgmestre – Président.

Sophie de VOS, Alain LEFEBVRE, Jeannine CRUCIFIX, Florence COULDREY, Lieve JORENS – Echevins.

Etienne SCHOONBROODT – Secrétaire communal

Jean-Claude VITOUX, Président du Centre Public d'Action sociale.

Annexes : 11 plans

#002/23.06.2020/B/0029#

#Objet : Dossier 17357 – (C.D.C. du jeudi 09 janvier 2020) – Demande de CSAB S.A. pour mettre en conformité la transformation de bureaux situés en intérieur d'ilot en maison unifamiliale, rue des Trois Ponts 8 – Délivrance du permis d'urbanisme #

PERMIS D'URBANISME – DOSSIER 17357

LE COLLEGE,

Vu la demande introduite par **CSAB S.A.** relative à un bien sis rue des Trois Ponts 8 et tendant à mettre en conformité la transformation de bureaux situés en intérieur d'ilot en maison unifamiliale ;

Attendu que cette demande a été déclarée complète à compter du 22/11/2019 ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

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 ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme ;

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 12/12/2019 au 26/12/2019 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ; que le collège en a délibéré ;

Vu l'avis de la commission de concertation du jeudi 09 janvier 2020 ;

Vu la délibération du collège en sa séance du 18 février 2020 ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du CoBAT, l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Attendu que le dispositif de l'avis de la commission de concertation est libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation de bureaux situés en intérieur d'îlot en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte exclusivement sur la mise en conformité du changement d'affectation de bureaux en une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/12/2019 au 26/12/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande porte sur une construction située en fond de parcelle ;

Considérant que cette construction, à l'origine une maison unifamiliale, date de 1925 et précède la construction de l'immeuble à front de rue, datant, elle, de 1993 ;

Considérant que ce permis d'urbanisme délivré en 1993 portait également sur le changement d'affectation de la maison en bureaux ;

Considérant qu'il s'agit aujourd'hui de revenir à la situation initiale, à savoir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage a été fermée et dépasse dès lors les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que l'ensemble du séjour et de la salle à manger ne dispose d'une surface nette éclairante que de 4,69 m² au lieu de 9,9m² (pour une superficie de 49,74 m²), soit moins d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que les espaces de vie principaux sont aménagés au premier étage ;

Considérant que la terrasse existante à l'arrière du 1^{er} étage a été fermée ; qu'il s'agit d'une terrasse ouverte en situation de droit ;

Considérant qu'il convient de supprimer les châssis de la terrasse afin de recréer un espace extérieur ;

Considérant que cette modification permettra d'apporter plus de lumière à la pièce du séjour/salle à manger et de tendre au respect du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel ;

Considérant que cette terrasse existe depuis la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à la fermeture de la terrasse ne sont pas acceptables ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est acceptable, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la maison unifamiliale comporte 2 chambres d'une superficie de 12,19 m² (chambre 1) et de 11,69 m² (chambre 2) ainsi qu'un séjour présentant une superficie de 50,69 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce qu'aucune chambre ne dispose d'un minimum de 14 m² imposés par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que les chambres sont aménagées sous la toiture ;

Considérant que ce déficit par rapport au minimum imposé n'est que de 1,71 m² ;

Considérant que la deuxième chambre dispose de plus de 9m² (11,69m²) ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article. 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale habitable est minime et acceptable ;

Considérant que la maison unifamiliale dispose de deux accès, le premier depuis l'entrée de l'immeuble à front de rue, via la galerie latérale construite entre l'immeuble et la maison unifamiliale, et le second depuis le parking du rez-de-chaussée, via un escalier ;

Considérant que le local qui accueillait le secrétariat du bureau en situation existante fait partie intégrante du logement unifamilial de la maison arrière en situation projetée ; qu'il s'agit donc d'un grand vestibule d'entrée;

Considérant que la propriété de la maison arrière comprend également deux emplacements de stationnement situés dans la cour ;

Considérant que le demandeur précise en séance que ces emplacements de stationnement sont inutilisables, vu la disposition des lieux (colonnes de béton, faible largeur disponible) ;

Considérant qu'il convient dès lors de supprimer ces deux emplacements de stationnement ;

Considérant que l'espace inutilisé peut alors être mis à disposition des occupants du logement unifamilial sis dans la maison arrière ;

Considérant que l'accès aux trois emplacements de stationnement du rez-de-chaussée arrière doit être garanti ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- *supprimer les deux emplacements de stationnement à l'avant de la cour, dans les plans et le formulaire de demande de permis d'urbanisme*
- *supprimer les châssis fermant la terrasse du 1^{er} étage*

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et de superficies minimales (titre II, art. 3) sont acceptées, moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont quant à elles refusées.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.»

Attendu que des plans modificatifs ont été introduits (plans 9/11 et 10/11, indice II) en date du 20/05/2020, conformément à l'article 191 du CoBAT ;

ARRETE :

Art. 1. Le permis est délivré à la CSAB S.A. pour les motifs suivants :

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 6 du CoBAT, l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Considérant qu'en date du 09/01/2020, la commission de concertation a accepté les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) et de superficies minimales (titre II, art. 3) dans son avis unanime rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins peut dès lors se prononcer sur la demande ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation de bureaux situés en intérieur d'ilot en maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte exclusivement sur la mise en conformité du changement d'affectation de bureaux en une maison unifamiliale en intérieur d'îlot ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 12/12/2019 au 26/12/2019 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande porte sur une construction située en fond de parcelle ;

Considérant que cette construction, à l'origine une maison unifamiliale, date de 1925 et précède la construction de l'immeuble à front de rue, datant, elle, de 1993 ;

Considérant que ce permis d'urbanisme délivré en 1993 portait également sur le changement d'affectation de la maison en bureaux ;

Considérant qu'il s'agit aujourd'hui de revenir à la situation initiale, à savoir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que l'ensemble du séjour et de la salle à manger ne dispose d'une surface nette éclairante que de 4,69 m² au lieu de 9,9m² (pour une superficie de 49,74 m²), soit moins d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que les espaces de vie principaux sont aménagés au premier étage ;

Considérant que le projet modifié (indice II) prévoit de supprimer la fermeture de la terrasse à l'arrière du premier étage ;

Considérant que la suppression des châssis de la terrasse permet de recréer un espace extérieur ;

Considérant que cette modification permettra d'apporter plus de lumière à la pièce du séjour/salle à manger et de tendre au respect du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel ;

Considérant que cette terrasse existe depuis la construction de la maison unifamiliale ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) est dès lors acceptable ;

Considérant que la maison unifamiliale comporte 2 chambres d'une superficie de 12,19 m² (chambre 1) et de 11,69 m² (chambre 2) ainsi qu'un séjour présentant une superficie de 50,69 m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes minimales de superficie (titre II, art. 3) en ce qu'aucune chambre ne dispose d'un minimum de 14 m² imposés par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un immeuble existant ; que les chambres sont aménagées sous la toiture ;

Considérant que ce déficit par rapport au minimum imposé n'est que de 1,71 m² ;

Considérant que la deuxième chambre dispose de plus de 9m² (11,69m²) ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article. 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale habitable est minime et acceptable ;

Considérant que la maison unifamiliale dispose de deux accès, le premier depuis l'entrée de l'immeuble à front de rue, via la galerie latérale construite entre l'immeuble et la maison unifamiliale, et le second depuis le parking du rez-de-chaussée, via un escalier ;

Considérant que le local qui accueillait le secrétariat du bureau en situation existante fait partie intégrante du logement unifamilial de la maison arrière en situation projetée ; qu'il s'agit donc d'un grand vestibule d'entrée ;

Considérant que la propriété de la maison arrière comprend également deux emplacements de stationnement situés dans la cour ;

Considérant que ces emplacements de stationnement sont inutilisables, vu la disposition des lieux (colonnes de béton, faible largeur disponible) ;

Considérant que le projet modifié (indice II) prévoit la suppression des deux emplacements de stationnement dans la cour ;

Considérant que l'espace inutilisé peut alors être mis à disposition des occupants du logement unifamilial sis dans la maison arrière ;

Considérant que l'accès aux trois emplacements de stationnement du rez-de-chaussée arrière doit cependant être garanti par l'aménagement de cet espace extérieur ;

Vu l'avis favorable T.2019.0478/1/APB/vh du SIAMU du 23/06/2019 ;

Considérant dès lors que les plans modificatifs (indice II) répondent aux conditions émises par la commission de concertation et le Collège échevinal.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus de la commission de concertation ;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins : ////

3° - respecter les prescriptions du règlement sur la bâtisse ;

- respecter l'avis du service incendie ;

- respecter l'arrêté du 16.03.1995 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition ;

- respecter les prescriptions et charges imposées par l'intercommunale Vivaqua ;

- solliciter l'avis de la police communale pour la signalisation du chantier ;

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3. Le présent permis est délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers.

Art. 4. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Art. 5. 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.

Le défaut d'avertissement est grevé d'une taxe en application du règlement taxe en vigueur, dont extrait en annexe 2.

Art. 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.

PAR LE COLLEGE

Le Secrétaire communal,
(s) E. SCHOONBROODT

Le Bourgmestre-Président,
(s) D. GOSUIN

POUR EXTRAIT CONFORME
Auderghem, le 23/06/2020

Le Secrétaire communal

E. SCHOONBROODT

Par délégation :
L'Échevin de l'urbanisme,

A. LEFEBVRE

ANNEXE 1 AU PERMIS D'URBANISME
INDICATIONS PARTICULIERES A RESPECTER POUR LA MISE EN OEUVRE DU PERMIS
DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DELEGUE.

Article 153 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

§ 1er. Lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué notifie son avis au collège des bourgmestre et échevins dans les quarante-cinq jours de la réception du dossier complet au sens de l'article 126, § 5.

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu au deuxième alinéa, 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.

Si à l'expiration du délai de quarante-cinq jours prévu au deuxième alinéa, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié son avis au collège des bourgmestre et échevins, son avis est présumé favorable à la demande. Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande sans prendre en considération l'avis du fonctionnaire délégué qui interviendrait ultérieurement, sans toutefois pouvoir octroyer les dérogations visées à l'article 153, § 2.

Lorsque la demande implique des dérogations prévues à l'article 153, § 2, l'absence de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 2 équivaut à une décision de refus de ces dérogations.

Lorsque le fonctionnaire délégué constate que la demande donne lieu à la consultation d'administrations ou d'instances et que le collège des bourgmestre et échevins n'y a pas procédé, il les consulte lui-même et en avise le collège et le demandeur. Dans ce cas le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 2 est augmenté de trente jours.

Lorsque le fonctionnaire délégué constate que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité et que le collège des bourgmestre et échevins n'y a pas procédé, il invite le collège à organiser lesdites mesures dans les dix jours de sa demande. Dans ce cas le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 2 est augmenté de trente jours.

Lorsque l'instruction des mesures particulières de publicité se déroule durant les vacances scolaires, le délai résultant de l'application de l'alinéa 7 est augmenté de :

1° dix jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël;

2° quarante-cinq jours s'il s'agit des vacances d'été.

§ 2. Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

Le fonctionnaire délégué peut déroger aux prescriptions des règlements d'urbanisme, des règlements sur les bâtisses ou des règlements concernant les zones de recul, soit dans le cas visé à l'alinéa 1er, soit lorsque la dérogation est sollicitée dans la demande.

Lorsque la dérogation porte sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué.

§ 3. L'avis du fonctionnaire délégué peut, moyennant due motivation, conclure au refus du permis.

§ 4. Le fonctionnaire délégué fonde son avis défavorable sur un des motifs suivants :

1° la demande n'est pas conforme à un projet de plan particulier d'affectation du sol.

2° la demande n'est pas conforme à un projet de plan régional d'affectation du sol.

3° la demande n'est pas conforme aux conditions d'un arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet de la demande

Il peut également émettre un avis défavorable motivé, lorsque le Gouvernement a décidé la modification du plan régional d'affectation du sol en s'écartant, au besoin, des dispositions dont la modification a été décidée.

§ 5. La décision de refus du permis est motivée.

SUSPENSION ET ANNULATION.

Article 160 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

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 tous les cas, le fonctionnaire délégué vérifie en outre, le cas échéant, si les conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis ont été respectées.

Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

Article 161 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Dans le cas visé à l'article 155, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

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

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

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration, dans les trente jours qui suivent la réception du permis.

§ 2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est non conforme aux prescriptions d'un projet de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ou l'établissement d'un plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir

Article 162 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

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. La demande d'audition est adressée à l'Administration. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. A cette fin, l'Administration adresse aux parties et au Collège d'urbanisme une invitation à se présenter à l'audition devant le Collège d'urbanisme qui renseigne la date et le lieu de celle-ci. L'Administration et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Le permis reproduit le texte des articles 160 et 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

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

PEREMPTION ET PROROGATION.

Article 101 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

§ 1er. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 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.

EXECUTION DU PERMIS.

Article 157 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

§ 1er. Le permis délivré en application de l'article 153 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 § 3.

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

§ 2. Le permis délivré en application de l'article 155 est exécutoire si, dans les trente 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 § 3.

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

PUBLICITE.

Article 194/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents 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 30[1], à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

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

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

Modification DU PERMIS D'URBANISME.

Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§1^{er} Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.

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

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

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

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

RECOURS AU GOUVERNEMENT.

Article 169 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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

Région de Bruxelles-Capitale
Collège d'Urbanisme
Bâtiment « Arcadia »
Mont des Arts 10-13
1000 BRUXELLES

Article 170 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans les trente jours de sa notification, le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement contre le permis délivré par le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 164, lorsque cette décision consacre une dérogation visée à l'article 155, § 2, alinéa 1er en l'absence de proposition motivée du collège.

Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Il est adressé, en même temps, par lettre recommandée au Collège d'urbanisme, au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours. Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

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

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

Article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Article 174 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.

ANNEXE 2 AU PERMIS D'URBANISME
EXTRAITS DU RÈGLEMENT TAXE SUR LE DÉFAUT DE DÉCLARATION DE CERTAINS
ACTES ET TRAVAUX

ARTICLE 1

Il est établi au profit de la commune, [...] une taxe à charge de tout titulaire de permis d'urbanisme qui est en défaut d'avertir le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou de solliciter une demande de dérogation aux horaires de travail normaux d'un chantier de construction.

Les travaux pris en considération sont les suivants : travaux de construction, transformation ou reconstruction couverts par un permis d'urbanisme non périmé délivré en vertu de l'article 98, § 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 10^o et 11^o du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

ARTICLE 2

§ 1^{er} Le taux de la taxe est fixé à mille euros (1.000 €).

Il est réduit à deux cents euros (200 €) pour les immeubles destinés exclusivement à l'habitation et comportant moins de trois logements.

Par « immeubles destinés exclusivement à l'habitation et comportant moins de trois logements », on entend les maisons unifamiliales et les immeubles de deux appartements au plus.

§ 2 Le taux de la taxe pour le défaut de demande de dérogations aux horaires de travaux normaux d'un chantier de construction est fixé à 1000 euros quel que soit le type de chantier entamé.

ARTICLE 3

La taxe est due dès le constat d'un commencement d'exécution des travaux visés à l'article 1^{er}. Ce constat peut être dressé par tout fonctionnaire assermenté et désigné à cet effet par le collège des bourgmestre et échevins.

Pour les travaux exécutés sans autorisation de déroger aux horaires de travail normaux des chantiers de construction fixés par une loi, un règlement ou un permis d'urbanisme ou d'environnement, le constat requis pour permettre d'appliquer le présent règlement peut être un rapport établi par un agent habilité à assurer le contrôle du présent règlement taxe, un compte-rendu d'infraction au règlement général de police ou un procès-verbal d'infraction au droit de l'urbanisme ou de l'environnement.

Le contribuable est tenu de faciliter les contrôles de sa déclaration, notamment en autorisant la vérification sur place, par les délégués de la commune ou en fournissant tous documents et renseignements qui lui seraient réclamés.

ARTICLE 4

La taxe est due solidairement par toute les personnes qui disposent, sur l'immeuble considéré, de droit quelconque leur permettant d'exécuter ou de faire exécuter le permis d'urbanisme.

