

Vos références :
Nos références : PU 27152
Annexe(s) : plans

PERMIS D'URBANISME

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par
relative à un bien sis Chaussée de Bruxelles 155 - 157

et tendant à Mettre en conformité la modification d'un immeuble à caractère
mixte avec suppression des commerces au rez-de-chaussée et
augmentation du nombre de logements

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 01/04/2019 ;

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 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement ;

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

~~Vu l'arrêté de l'Exécutif de la région de Bruxelles Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;~~

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

- (1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;
- ~~(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;~~
- (1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;
- (1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité 30/04/2024 au 14/05/2024 et 1 réclamation(s)/observation(s) a(ont) été introduite(s); que le collège en a délibéré;

- (1) Vu l'avis de la commission de concertation du 28/05/2024 ;
- (1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;
- (1) Vu les règlements communaux d'urbanisme;
- ~~(1) Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :~~
- ~~(1) Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations;~~

ARRETE :

Article 1er. Le permis est délivré à Madame **Safia MELIKECHE** pour les motifs suivants :

Vu l'avis de la commission de concertation du 28/05/2024, à savoir :

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 30/04/2024 au 14/05/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 réclamation(s)/observation(s);

Considérant que la commission en a délibéré;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues;

Contexte

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis de bâtir PU 11957 pour construire un immeuble à caractère mixte a été délivré en 1933 ; qu'un permis de bâtir PU 14371 pour la modification de la façade à rue a été délivré en 1943 et ensuite annulé en 1947 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à caractère mixte à savoir, deux commerces avec cour arrière au rez-de-chaussée et 6 logements aux étages, à savoir deux logements par niveau du 1^{er} au 3^{ème} étage ;

Considérant qu'un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé le 11/03/2003 ; qu'un permis d'urbanisme PU23691 pour régulariser l'aménagement de 3 logements au rez-de-chaussée a été refusée en 2006 ;

Considérant que la demande fait suite à un autre procès-verbal d'infraction urbanistique PV n° 19102017.1 et portant sur les irrégularités suivantes :

- *modification du nombre de logements par la modification de la destination du rez-de-chaussée,*
- *modification volumétrique en partie arrière,*
- *travaux structurels ;*

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 307 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) entré en vigueur le 5 juin 2004, le procureur du Roi a pris la décision quant au mode de réparation pour l'infraction, le rétablissement d'une seule unité de logement au niveau du rez-de-chaussée ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise la régularisation de l'infraction urbanistique et vise à :

- *la suppression des commerces au rez-de-chaussée,*
- *la modification de la façade à rue au rez-de-chaussée,*
- *la suppression de la couverture de la cour ;*

Considérant par ailleurs, que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la modification de destination de 2 commerces par l'aménagement d'un logement 2 chambres,
- le réaménagement de l'immeuble avec travaux structurels,
- la modification du volume en façade arrière par la fermeture des balcons et création de nouvelles ouvertures,
- la démolition de deux W.C. au rez-de-chaussée,

Considérant qu'à l'analyse de la demande, il a été constaté qu'en façade à rue, d'autres travaux n'ayant pas bénéficié de l'obtention d'un permis d'urbanisme ont été effectués ; que lesdits travaux concernent :

- la modification des vitrines, la suppression des portes des commerces et la modification de la porte d'accès au logement,
- la suppression d'un fronton,
- la non mise en œuvre des bow-window au 3^{ème} étage,
- la modification de la corniche ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions générales, 0.6), pour la fermeture des balcons et les modifications en zone de cours et jardin ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4, pour la fermeture des balcons ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 6, pour la couverture du balcon du 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au RRU, Titre I énoncées ci-avant, ainsi que pour les dérogations suivantes :

- dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU pour le salon et la chambre du rez-de-chaussée ;
- dérogation à l'Art. 3, Titre II du RRU pour le séjour de tous les logements des étages du 1^{er} étage au 3^{ème} étage (dérogation non sollicitée) ;
- dérogation aux Articles 16, 17 et 18, Titre II du RRU pour tout l'immeuble,

Considérant que lors de l'enquête publique, une réaction a été enregistrée portant sur les aspects suivants :

- la baie de fenêtre de la salle de bains ajoutée en façade arrière qui engendrent un vis-à-vis direct sur les logements mitoyens,
- l'installation de 3 antennes paraboliques en façade arrière.

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que la demande vise l'amélioration de la cour actuellement couverte ;
 Considérant que le réaménagement de la cour comprenant l'aménagement d'une partie terrasse et d'une partie jardin de pleine terre ; que ces propositions améliorent les qualités de l'intérieur d'îlot ; que cependant afin d'améliorer davantage les qualités végétales de la parcelle il y a lieu d'augmenter la végétalisation de la cour ; Considérant que la modification des balcons a peu d'impact sur l'intérieur d'îlot ; que les qualités de celui-ci sont maintenues ;

Considérant qu'un escalier de secours en partie arrière semble apparaître sur les photographies aériennes ; que le représentant de la demanderesse signale qu'il n'y en a pas ; qu'il n'est pas présent en plan ;

Que la demande prévoie la rénovation de la toiture, qu'afin de lutter contre les effets d'îlot de chaleur et d'améliorer les qualités végétales de la parcelle, il convient pour celle-ci de prévoir une finition de teinte claire ou une toiture végétale ;

Considérant que sous réserve du respect de ces conditions, on peut estimer que la demande s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

RRU, Titre I, Articles 4 et 6

Considérant que la fermeture des balcons a une incidence minime sur les parcelles attenantes ; que cette modification peut dès lors être considérée comme acceptable ; qu'il est regrettable de supprimer les balcons mais que cela permet d'agrandir les logements existants aux étages ; que les dérogations aux Articles 4 et 6 pour la fermeture des balcons et la modification de la toiture, peuvent être accordées ;

RRU, Titre II - Habitabilité

Considérant que le logement proposé au rez-de-chaussée offre peu d'intimité par rapport à la rue compte tenu du fait que le séjour et une chambre sont installés côté rue et au même niveau que le trottoir avec de grandes ouvertures (anciennes vitrines) ; Considérant cependant que le bien se situe hors liseré de noyau commercial au PRAS ; que le commerce a disparu depuis de nombreuses années ; que la chaussée de Bruxelles comporte peu de commerce dans ce tronçon hors des carrefours ; que la chaussée est relativement peu passante ;

Considérant que le logement est relativement qualitatif car traversant et spacieux avec une petite zone de cours et jardin ; qu'il comporte une deuxième chambre à l'arrière ; qu'il apparait cependant regrettable d'avoir aménager la grande chambre côté rue et dès lors fortement exposée aux bruits et aux vibrations ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour le séjour du même logement pourrait être accordée, étant donné que l'apport de lumière naturelle est optimisé pour le séjour, compte tenu notamment du fait de l'ouverture des espaces par la démolition d'une partie des murs intérieurs le rendant ainsi traversant ;

Considérant que le réaménagement des logements aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage vise l'amélioration de l'habitabilité de ceux-ci, notamment par la création de salles de bain ; Considérant qu'un local de rangement est prévu pour chaque logement dans la cave ; Considérant cependant qu'au regard de l'augmentation du nombre de logement, la demande prévoit une cave spacieuse par logement et un petit local vélos/poussettes au rez-de-chaussée ; que l'on peut dès lors estimer que la demande se conforme suffisamment au Titre II du RRU en termes de locaux communs et de rangements ;

Considérant que la commission regrette la suppression des commerces mais que compte tenu des éléments évoqués dans le présent avis, le logement au rez-de-chaussée apparait acceptable sous réserve du respect des conditions reprises ci-après ;

Façade à rue

Considérant que la façade d'origine présentée en plan comme étant la situation de droit a été modifiée suite à un permis délivré en 1933 (PU11957) ; que la plupart des éléments architecturaux de qualité ont été enlevés ou n'ont pas été mis en œuvre tel que le fronton central et le bow-window au troisième étage ;

Considérant que la vitrine actuelle se compose d'un ensemble de châssis en PVC blanc avec un volet apparent ; que la demande prévoit une nouvelle division et hauteur de baie afin d'adapter la vitrine à la fonction de logement ; que la proposition apparait cohérente ; que les châssis seront en bois respectant le matériau d'origine de l'immeuble ; que cependant le volet existant apparait peu esthétique et devait être supprimé ;

Considérant que l'une des baies a été refermée au rez-de-chaussée ; que la demande prévoit de remplacer un châssis ; que cela permet de retrouver une façade plus cohérente et permet de mieux éclairer le logement ;

Considérant que les baies de ventilation du sous-sol en façade seront restaurées que cela améliore la façade ;

Considérant que la plupart des châssis aux étages ont été remplacés par des modèles en PVC peu qualitatifs ; qu'il conviendrait lors d'un prochain remplacement de les remplacer par des modèles respectant le dessin et matériau d'origine ;

Qu'en particulier les châssis de la baie centrale éclairant la cage d'escalier ont été modifiés ; que la demanderesse déclare en séance qu'ils représentent un risque pour la sécurité des usagers ; qu'il convient de revoir la division de ceux-ci afin d'offrir une meilleure sécurité aux usagers ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée a été modifiée depuis l'origine ; qu'elle a été recouverte d'un carrelage peint de la couleur - orange pâle - des bandeaux cimentés aux étages ; que la demande prévoit la restauration de celle-ci ; que cette demande apparaît acceptable ;

Qu'il y a lieu de rappeler que les sorties de ventilation en façade sont interdites ;

Gestion des eaux de pluie

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible d'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que le plan de la situation de droit ne mentionne aucune citerne d'eau de pluie ;

Considérant qu'en situation projetée il est prévu une citerne aérienne d'une capacité de 5000 litres ; qu'il serait préférable de prévoir une citerne enterrée ou en cave et de vérifier son dimensionnement ; que cela permet en outre d'aménager un espace végétal supplémentaire en partie arrière ;

Considérant que la parcelle ne se prête pas à l'infiltration des eaux pluviales compte tenu de sa superficie notamment ; que pour le rejet à l'égout il y a lieu de se conformer au débit imposé par le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;

Antennes

Considérant que la réaction à l'enquête publique mentionne l'installation d'antennes parabolique ; qu'il y a lieu conformément au RRU, Titre I, Article 10 et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 avril 2011 et du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte :

- soit de les enlever,

- soit de les placer en toiture (non visible depuis l'espace public) et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de toiture ou transparente et de diamètre de maximum 40 dm²,

- soit de les placer en façade arrière et de les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de façade arrière ou transparentes et de diamètre de maximum 40 dm² ;

SIAMU

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

- Augmenter la végétalisation de la cour ;
- Lors de la rénovation de la toiture privilégier un revêtement de teinte claire ou végétalisé ;
- Pour les châssis aux étages, il convient, lors d'un prochain remplacement, de les remplacer par des modèles respectant le dessin et matériau d'origine (bois) ;
- Supprimer les volets apparents en façade ;
- Revoir la division de la baie centrale éclairant la cage d'escalier afin d'offrir une meilleure sécurité aux usagers ;
- Prévoir une citerne enterrée ou en sous-sol plutôt qu'aérienne, vérifier son dimensionnement, privilégier une utilisation domestique des eaux pluviales et, pour le rejet à l'égout, se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ;
- Pour les antennes paraboliques :
 - soit les enlever,
 - soit les placer en toiture (non visible depuis l'espace public) et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de toiture ou transparente et de diamètre de maximum 40 dm²,
 - soit les placer en façade arrière et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de façade arrière ou transparentes et de diamètre de maximum 40 dm² ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale. Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 peuvent être accordées. La dérogation au RRU, Titre II, Article 10 peut être accordée.

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1er septembre 2013), 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 du fonctionnaire délégué ;

~~Considérant que, l'avis de la commission de concertation n'étant pas unanime, le fonctionnaire délégué ne s'étant pas saisi du dossier dans le délai impartis, l'avis de la commission tient lieu dès lors d'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

Considérant que le Collège se réfère expressément à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (PL1/2 indice B indice ; PL2/2 indice B) ;

Considérant que ceux-ci répondent aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant que la citerne aérienne prévue initialement au rez-de-chaussée est déplacée au sous-sol ; que cela permet de réduire la taille de la terrasse et d'étendre l'espace végétal en partie arrière ; que la dimension de la citerne est maintenue à 5000 L ; que ces deux éléments tendent au respect du RRU ;

Considérant l'article 192 du Code Bruxellois de l'aménagement du Territoire, il convient afin de faire cesser les infractions, de fixer le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être achevés ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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 :

- *Se conformer aux plans en annexe ;*
- *Lors de la rénovation de la toiture privilégier un revêtement de teinte claire ou végétalisé ;*
- *Le délai d'achèvement des actes et travaux à respecter est fixé à 18 mois.*
- *Le délai mentionné prend effet quinze jours à compter de la date d'envoi du présent permis d'urbanisme ;*
- *Pour les châssis aux étages, il convient, lors d'un prochain remplacement, de les remplacer par des modèles respectant le dessin et matériau d'origine (bois) ;*
- *Pour les antennes paraboliques :*
 - o *soit les enlever,*
 - o *soit les placer en toiture (non visible depuis l'espace public) et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de toiture ou transparente et de diamètre de maximum 40 dm²,*
 - o *soit les placer en façade arrière et les remplacer par des antennes ayant la même couleur que le revêtement de façade arrière ou transparentes et de diamètre de maximum 40 dm² ;*
- *Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.*

~~3° Dès achèvement des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et avant toute occupation, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente procède à une visite de contrôle sanctionnée par une attestation de (non) conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement. (art. 193 du COBAT).~~

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

~~Article 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004). Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà du .~~

Article 4. 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.

Article 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.

Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Forest, le 12/09/2024

Le Secrétaire,
(s) Betty MOENS

Le Président,
(s) Stéphane ROBERTI

POUR EXPEDITION CONFORME et

notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de la région de Bruxelles-Capitale.

Le

Par le Collège,
Le Secrétaire,

Pour Le Bourgmestre :
L'Echevin délégué,

Annexe 1 au permis d'urbanisme

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis

* *
*

- 1°) se conformer en tous points aux prescriptions du règlement sur les bâtisses et la voirie, à celles du règlement sur les trottoirs, ainsi qu'au règlement général de police;
- 2°) déclarer conformément à l'articles 473 du code des impôts, sous peine d'une amende de 50 à 1.250 €, à l'administration du cadastre, la date de la première occupation ou de la mise en usage des locaux transformés;
- 3°) ne pas se prévaloir du présent permis pour faire exécuter d'autres ouvrages et se conformer en tous points aux plans approuvés;
- 4°) conserver sur le chantier, pendant toute la durée des travaux, un exemplaire des plans portant le visa approuvatif de l'Administration communale et présenter celui-ci à chaque demande des agents de l'Administration;
- 5°) dès que les travaux sont terminés, et **avant l'utilisation des lieux**, informer le Service des Travaux de la Commune, afin que celui-ci puisse examiner si les plans ont été respectés ;
- 6°) s'être assuré que toutes les parties des locaux seront parfaitement raccordables à l'égout public;
- 7°) employer exclusivement au remblai des tranchées à pratiquer dans la voie publique le sable pouvant s'y trouver;
- 8°) rester responsable envers les tiers des pertes ou dommages qu'ils pourraient essuyer à l'occasion des constructions faisant l'objet du présent permis;
- 9°) n'appliquer sur la façade aucun motif sculptural en plâtre, en ciment ou toute autre matière n'offrant pas la résistance voulue, tant par sa nature que par son modèle d'attache;
- 10°) exécuter les travaux projetés de manière à ne gêner, en aucun temps, l'écoulement des eaux de la route;

Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

DISPOSITIONS FINALES, TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

La présente ordonnance entre en vigueur :

1° le dixième jour qui suit la publication de la présente ordonnance au Moniteur belge, pour :

les dispositions modifiant l'article 275 du Code et insérant un nouvel article 276/1 ;

les dispositions modifiant les titres II et III du Code. Les procédures officiellement entamées avant cette date restent régies par le régime antérieur ;

1°/1 un an après la publication de la présente ordonnance au moniteur belge pour :

l'article 232 modifiant l'annexe A du Code ;

l'article 233 modifiant l'annexe B du Code ;

l'article 299 modifiant l'article 62 de l'OPE et,

l'article 337 modifiant l'annexe I de l'ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

2° le 1er septembre 2019, pour les autres dispositions.

Sous réserve de l'alinéa 3, les dossiers de demande de certificats et de permis qui ont été introduits avant cette date restent régis par le régime antérieur.

Il en va de même pour :

les projets mixtes lorsque les dossiers de demande de certificats ou de permis d'urbanisme et de permis d'environnement ont tous les deux été introduits avant cette date ;

les demandes de prolongation de permis d'environnement, les déclarations préalables, les demandes d'agrément et les demandes d'enregistrement.

CoBAT :

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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.

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.

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'[1 à l'Administration]1, 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.

Péremption 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 délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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

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

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

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

Modification du permis d'urbanisme

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

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 décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ou, en cas d'absence de décision du fonctionnaire délégué, dans les trente jours à compter de l'expiration du délai visé à l'article 164, alinéa 5.

Ce recours est envoyé, par lettre recommandée à la poste, au Collège d'urbanisme qui en adresse copie au collège des bourgmestre et échevins et au Gouvernement dans les cinq jours de sa réception.

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.