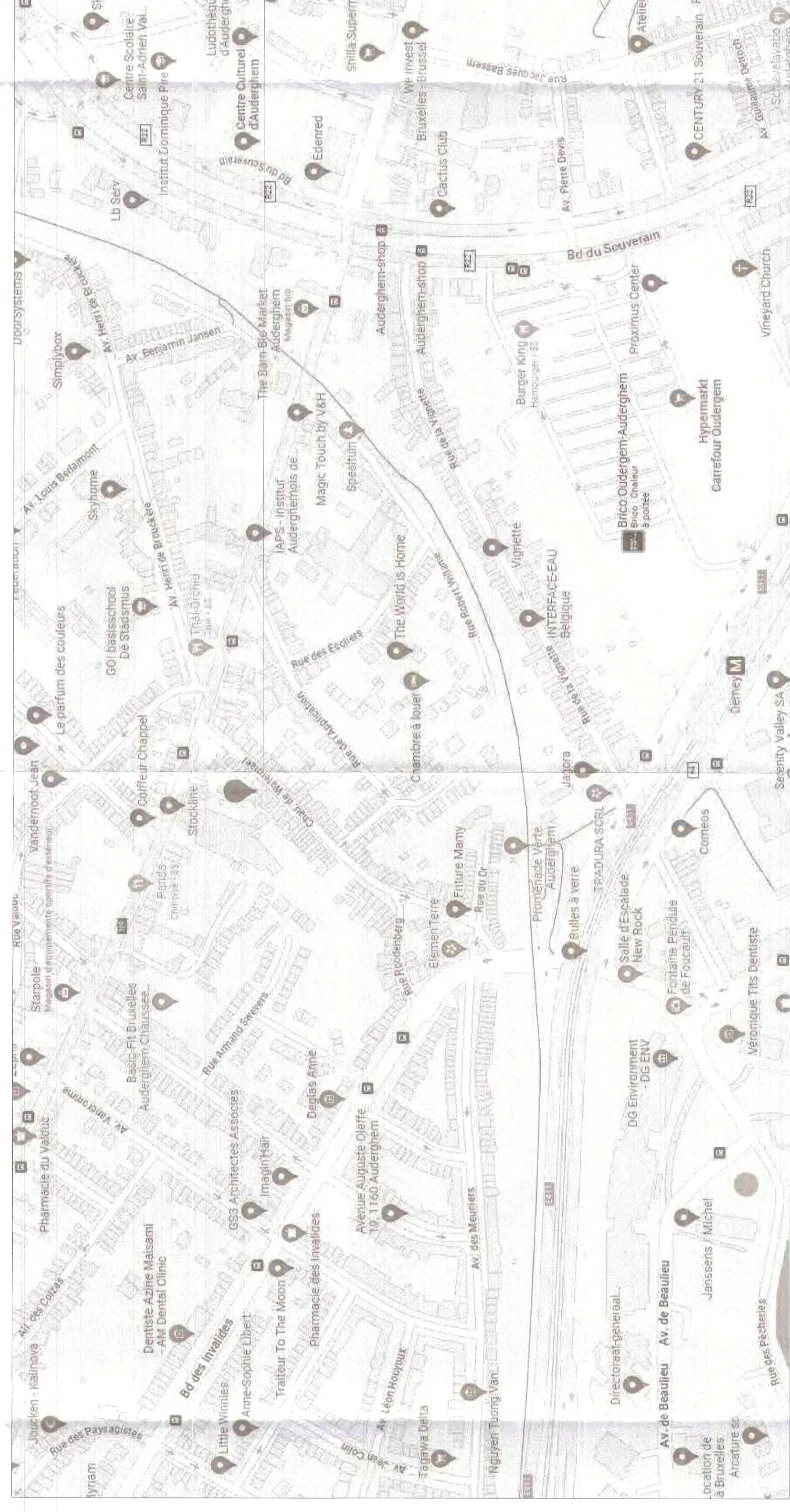


PLAN D'IMPLANTATION



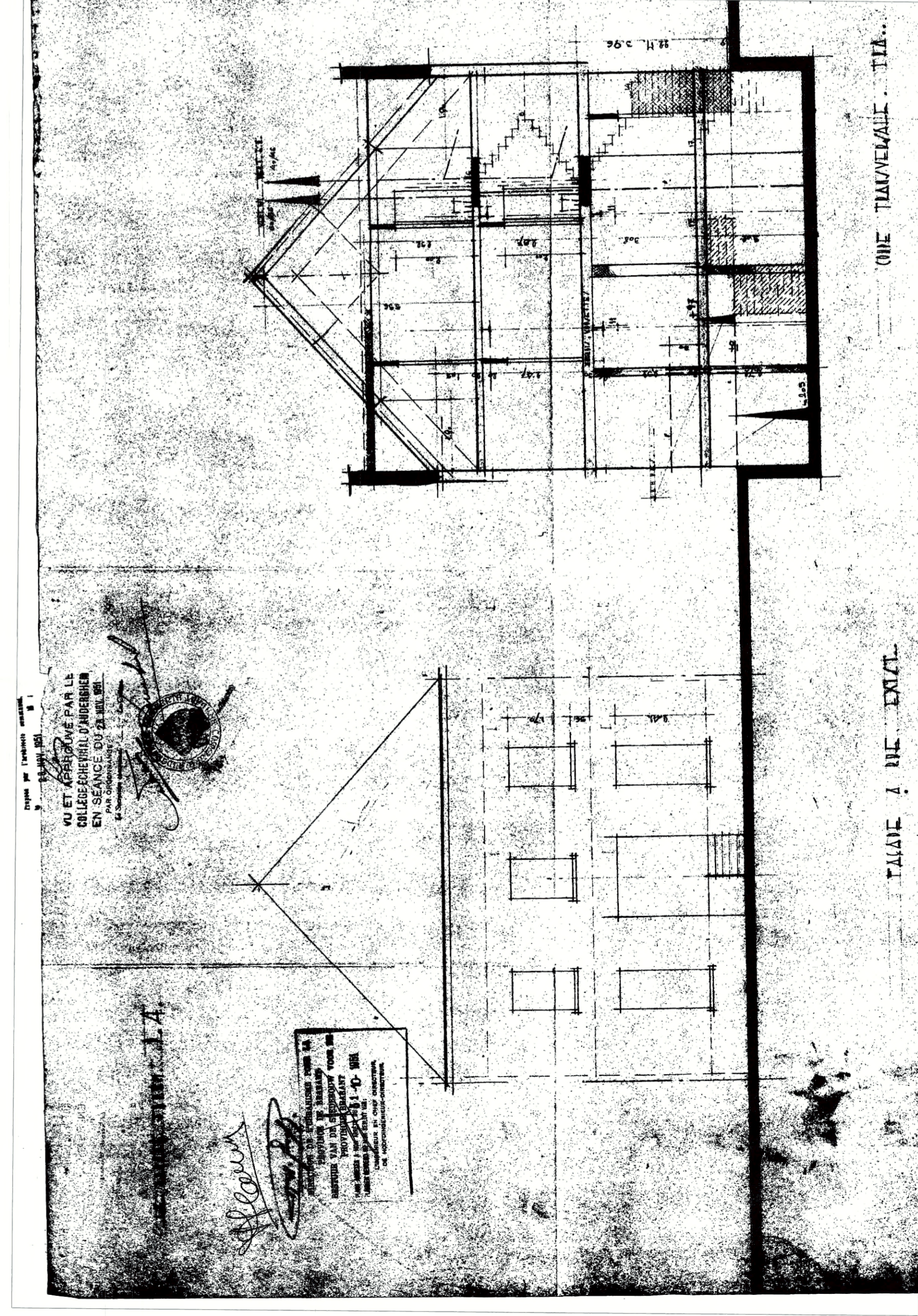
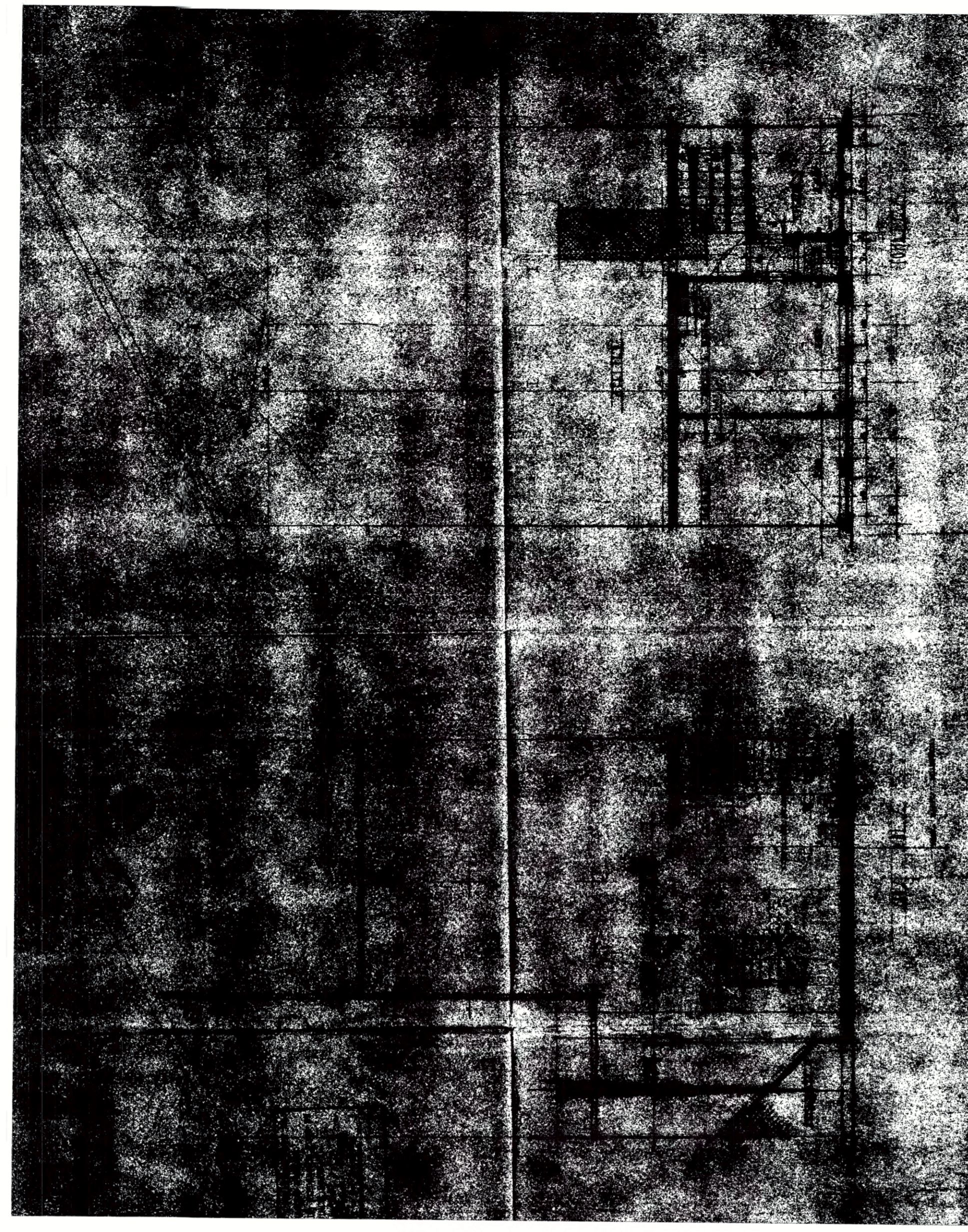
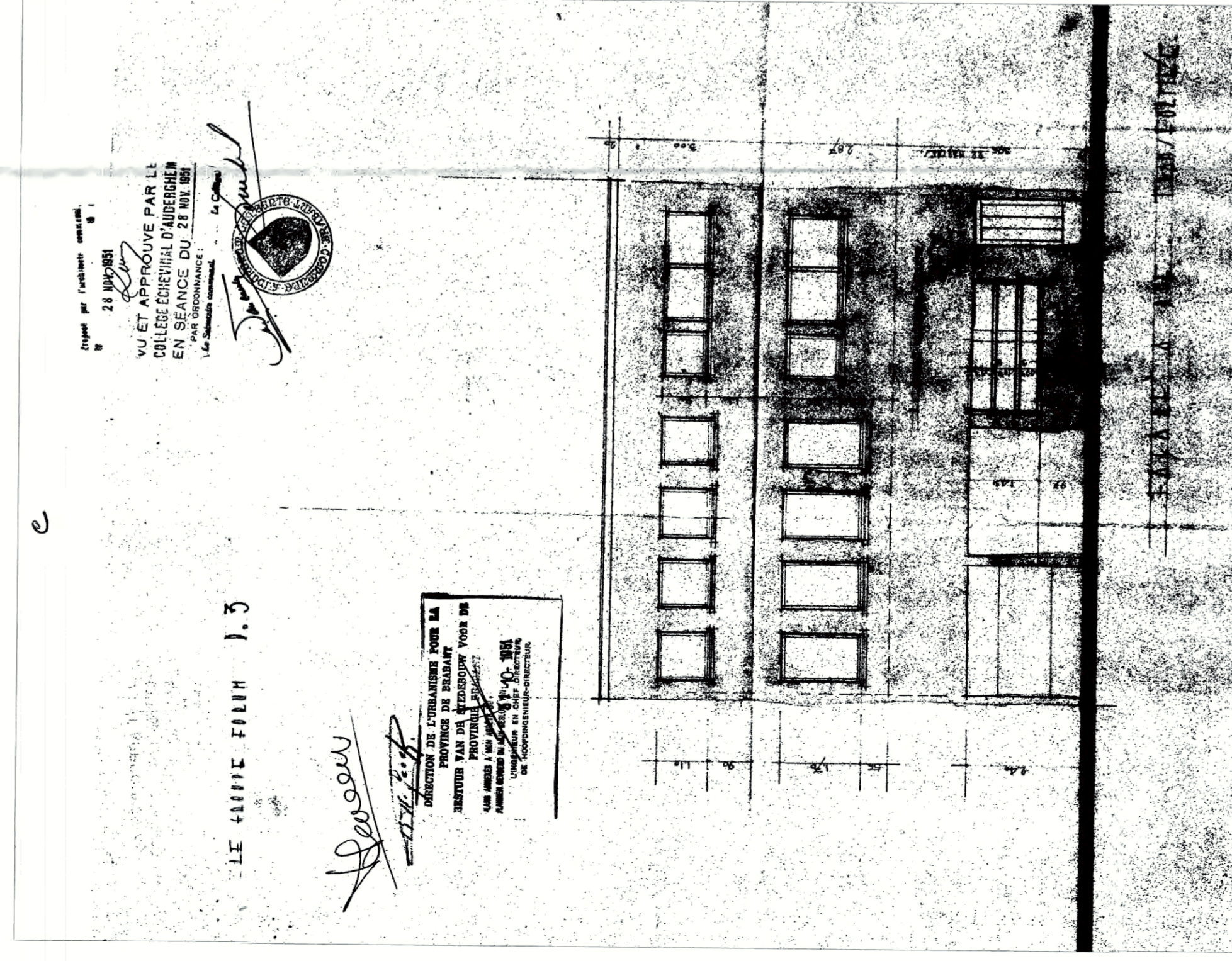
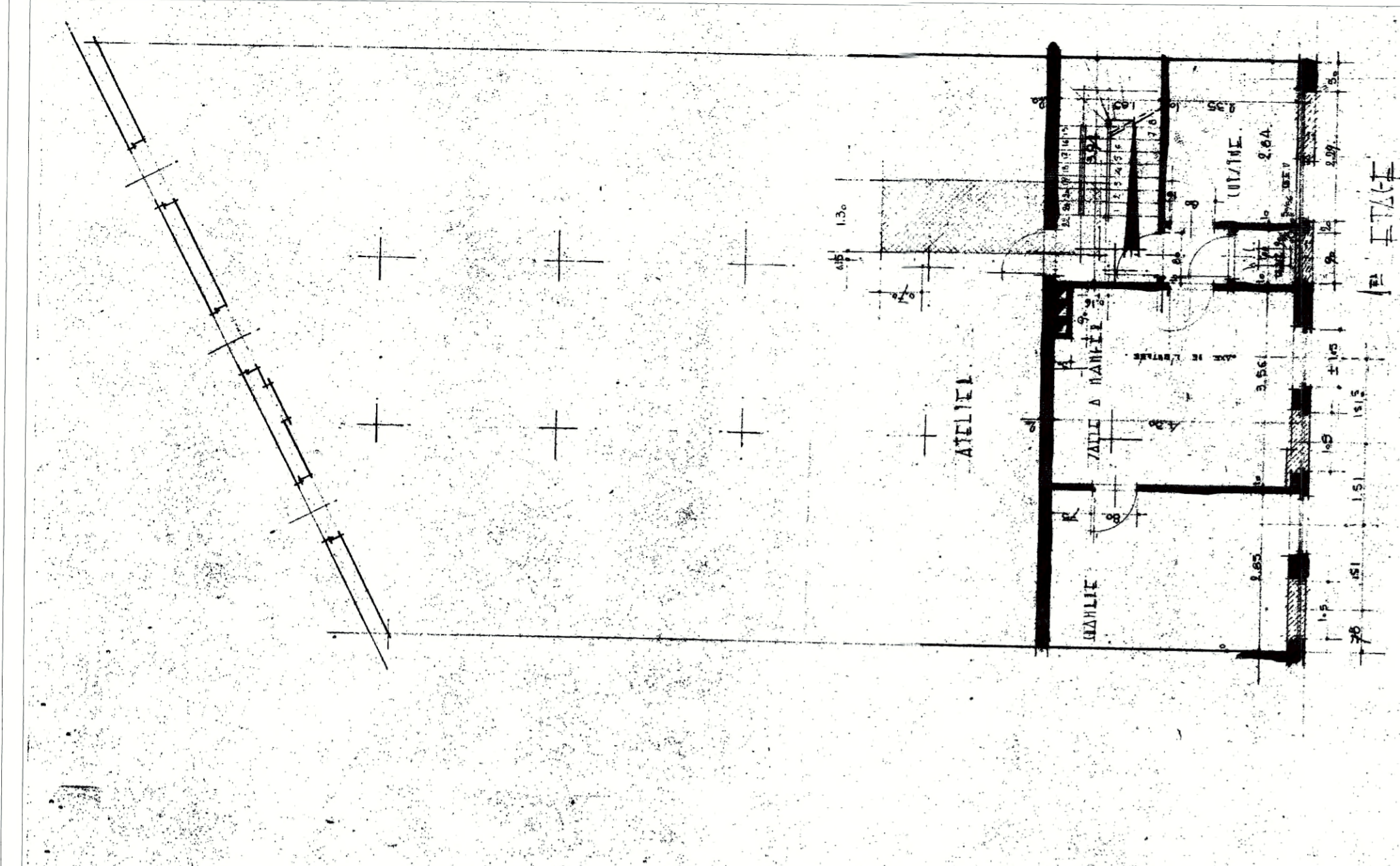
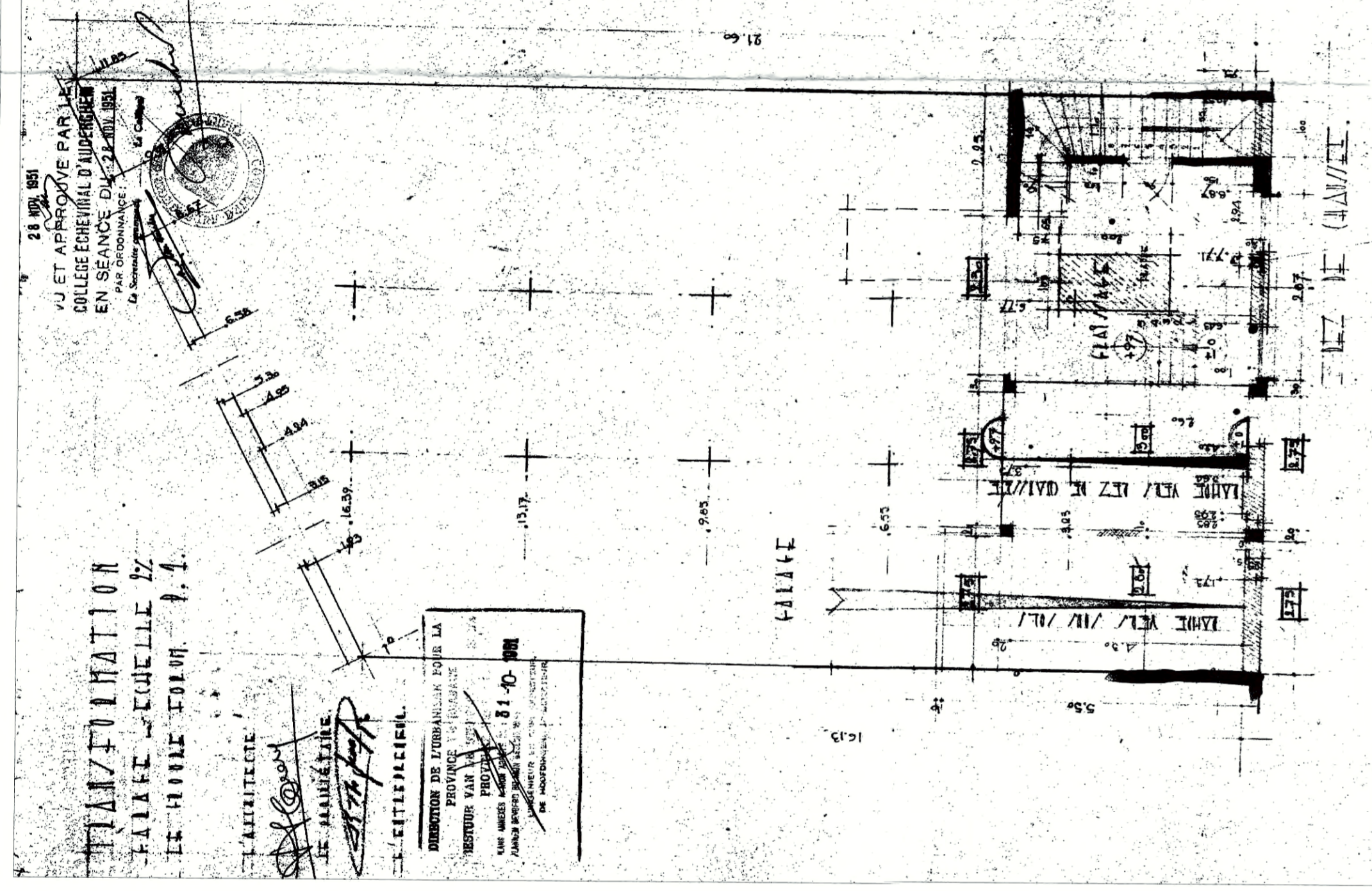
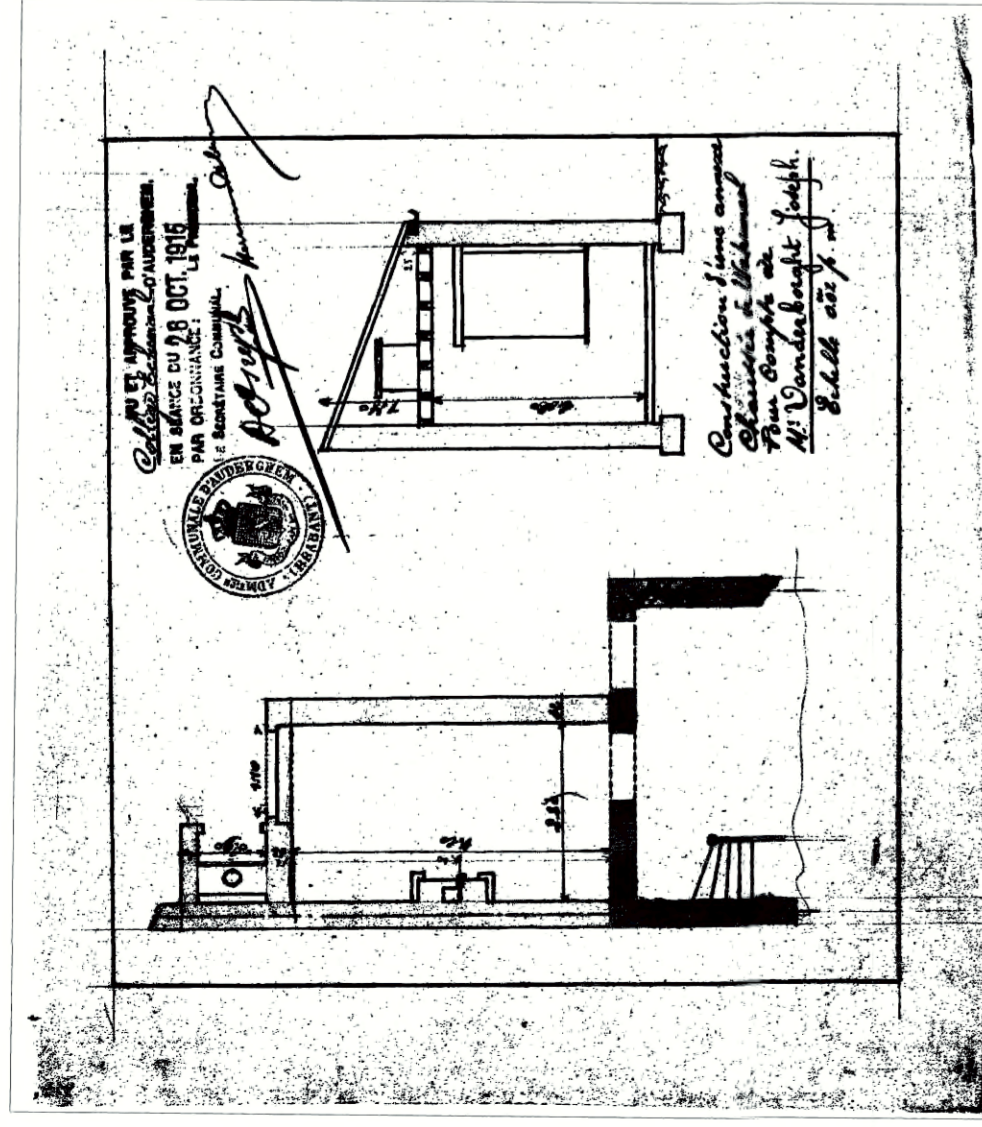
PLAN DE SITUATION

Echelle : 1/500



PLAN DE LOCALISATION

 ARCHITECTS	Rue de Stevart 59 1180 Auderghem Belgique T +32 (0) 27 46 07 66 50 C +32 (0) 27 46 07 66 50 mail: maisinarchitects@gmail.com Collaborateurs : Martin Phocaesqui	MAISIN ARCHITECTS, SPRL AUDERGHEM - OUDERGEM 22, Bd 24, 1.8.7.3.1 STEDELIJK WERK - URBANISME
	COMUNE D'AUDERGHEM	COMMUNE D'AUDERGHEM
OBJET DE LA DEMANDE: APPLICATION DE L'ARTICLE 126 DU COBAT TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS et 1 ATELIER EN 3 LOGEMENTS et 1 COMMERC	Adresse: Chaussée de Watermael 15 Auderghem Div.: 1, Sect. A, n° 91d20	CADASTRE: Membre de l'Association: K-PTAL INVEST et le ROCHEMCO est Mme. Dominique Edouard Rue Joseph Baehaye 14 Auderghem Belgique
DATES MODIFICATIONS M. PILLOIS	DATES MODIFICATIONS A. MASI	Echelle : 1/200
OBJET DU PLAN: IMPLANTATION/SITUATION/LOCALISATION	PLAN NON VALABLES POUR EXECUTION	VU ET APPROUVE PAR LE COLLEGE COMMUNAL EN SEANCE DU 24 JANVIER 2025 Le Secrétaire communal, Le Collège Par délégation: Par délégation: Un Responsable de service, L'Échevin,
DATES: 26-06-24	SIGNATURE DU MAITRE DE L'OUVRAGE:  Martin Trespéry, Architecte - GSM: 0478 74 83 38 - Mail: martin.tresperry@gmail.com	Echelle : 1/4



M MAISIN ARCHITECTS, SPRL
 Rue de Scaart, 89
 1080 Ixelles
 Belgique
 Tel/fax : 02/460.70.60
 GSM : 0478/74.83.32
 maisinarchitecte@gmail.com
 Collaborateurs : Martin Flandreux

ARCHITECTS
 2023/27
 COMMUNE D'AUDERCHEM

OBJET DE LA DEMANDE
REGULARISATION ET TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE MIXTE DE 4 LOGEMENTS et 1 ATELIER

ADRESSE : Chaussée de Watermaal 15
 1180 Auderghem
 Belgique
 Div. : 1. Sect. A, n° 9 id20

CADASTRE : Le Collège communal, Le Collège, Par déléation : Le Collège, Le Responsable de service, L'Échevin,
 M. PILLOUS
 A. MASJ

MAÎTRE DE L'OUVRAGE : K-PITAL INVEST srl et ROCHIMCO srl
 Mme. Dominique Kinda
 Rue Joseph Delhay 14
 1100 Auderghem
 Belgique

Echelle : 1/100

PLANS NON VALABLES POUR EXECUTION

BUREAU EN TECHNIQUES SPECIALES : AUDERCHEM - OUDERCHEM
 20.12.23 16731
 STEDENBOUY - URBANISME

OBJET DU PLAN : SITUATION DE DROIT (1915 - 1951)
 PLANS/COUPES/ELEVATIONS 2/4

DATES : 15-11-2023
 EN CHARGE DU DOSSIER : Maisin Thugny Architecte - GSM : 0475/74.83.33 - Mail : maisinathugny@gmail.com

Extrait du registre aux délibérations du Collège échevinal, séance du 21/01/2025

Présents : Sophie de VOS – Bourgmestre-Présidente.

Eloïse DEFOSSET, Matthieu PILLOIS, Florence COULDREY, Martine MAELSCHALCK, Stéphanie PAULISSEN, Michel BLAMPAIN, Philippe ADRIAENSSENS – Echevins.

Thibault DELFORGE – Secrétaire communal f.f.

Jean-Claude VITOUX – Président du Centre Public d'Action Sociale.

Annexes : 4 plans

Objet : **Dossier 18731** – (C.D.C. du jeudi 07 novembre 2024) – Demande de K-PITAL INVEST S.P.R.L. pour transformer un immeuble mixte pour créer un immeuble de trois logements et RDC commercial, Chaussée de Watermael 15 – Délivrance du permis d'urbanisme

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE,

Vu la demande introduite par **K-PITAL INVEST S.P.R.L.** relative à un bien sis Chaussée de Watermael 15 et tendant à transformer un immeuble mixte pour créer un immeuble de trois logements et RDC commercial ;

ARRETE :

Art. 1. Le permis visant à transformer un immeuble mixte pour créer un immeuble de trois logements et RDC commercial est délivré à K-PITAL INVEST S.P.R.L. aux conditions de l'article 2 et pour les motifs repris à l'article 10.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux plans ci-annexés ;

2° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme de la commission de concertation reproduit ci-dessous ;

3° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins : //

4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/10/2024, figurant dans le dossier de demande de permis ;

5° - respecter les prescriptions du règlement sur la bâtisse ;

- 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 l'arrêté du 23.05.2019 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale réglementant la mise en place, l'exploitation et le contrôle des bassins d'orage ;

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

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

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

Art. 4. Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes,

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;

- avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

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

Art. 5. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) 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. 6. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué (Références dossier régional : 02/PU/1928104) aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension. Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire 20 jours après sa réception.

Art. 7. 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 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.

Art. 8. Si vous n'êtes pas satisfait de la prestation de services, vous pouvez introduire une plainte auprès du secrétariat communal. Le secrétariat vous enverra un accusé de réception assorti d'un numéro unique, répondra à votre demande dans les délais impartis et proposera une solution ou corrigera l'erreur.

<https://www.auderghem.be/plainte>

Vous nous avez contacté mais vous n'êtes pas satisfait de la réponse obtenue ?

Contactez la médiatrice bruxelloise (Ombuds Bruxelles, institution indépendante de médiation) :

- sur internet : www.ombuds.brussels
- par téléphone : +32 2 549 67 00
- par courrier ou sur place : Ombuds Bruxelles, Place de la Vieille Halle aux Blés 1, 1000 Bruxelles

Art. 9. Le permis est délivré au vu des fondements législatifs suivants :

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^o de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif à la transmission entre autorités des documents nécessaires à l'instruction des demandes de permis et de certificats organisées par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

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, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan d'aménagement directeur en vigueur (PAD Herrmann-Debroux, AGRBC du 28/04/2022) ;

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 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le Règlement Communal sur les Bâtisses (RCB) ;

Art. 10. La demande a été instruite et la décision motivée de la manière suivante :

Attendu que la demande modifiée indice II a été introduite en date du 22/08/2024 ;

Attendu que la demande modifiée indice II a été déclarée complète en date du 16/09/2024 ;

Attendu que la demande modifiée indice II a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 10/10/2024 au 24/10/2024 et qu'aucune réclamation ou demande à être entendu n'a été introduite ; que le collège en a délibéré ;

Vu l'avis de la commission de concertation du jeudi 07 novembre 2024 ;

Vu la délibération du collège en sa séance du 19 novembre 2024 ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 7 du CoBAT, l'avis favorable conditionnel unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué ;

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

« Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

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 transformer un immeuble mixte pour créer un immeuble de trois logements et RDC commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'un commerce au rez-de-chaussée et de 3 logements aux étages,
- la création d'un escalier au rez-de-chaussée,
- l'aménagement de deux terrasses à l'arrière du 1^{er} et du 2^{ème} étage et une zone d'attente pompier en toiture,

- la création d'un chien-assis inversé en toiture,
- la modification de baies,
- le réaménagement du sous-sol pour les espaces communs, la création d'un parking pour véhicules et la construction d'une rampe d'accès depuis la voie publique,
- la modification du revêtement et des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/10/2024 au 24/10/2024 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la situation existante de droit du bien correspond à un immeuble mixte ; qu'au vu des documents d'archives, l'on pourrait déduire qu'il s'agirait d'un immeuble de deux logements avec un atelier réparti sur tous les étages (du sous-sol aux combles) ;

Considérant que ce projet indice II (introduit à l'initiative du demandeur en vertu de l'article 126/1 du CoBAT) fait suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 25 avril 2024 pour mettre en conformité et transformer un immeuble mixte en quatre logements et un atelier ;

Considérant que la demande modifiée indice II porte sur la création de trois logements aux étages et d'un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'aménagement de l'immeuble comme suit :

- sous-sol : parking et locaux communs,
- rez-de-chaussée : un commerce,
- 1^{er} étage : logement 1 (simplex) avec terrasse,
- 2^{ème} étage : logement 3 (simplex) et logement 2 (duplex) avec terrasse,
- combles : logement 2 (duplex) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la construction s'étend sur plus des $\frac{3}{4}$ de la longueur de la parcelle ;

Considérant que la construction est implantée au droit des limites mitoyennes ; qu'il pourrait s'agir d'une situation existante de droit ;

Considérant qu'aucune plainte liée au gabarit du bâtiment n'a été enregistrée jusqu'ici ; qu'il s'intègre bien dans le contexte paysager ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour la création de superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m² en application de la prescription particulière 2.3 du PRAS ;

Considérant que l'atelier existant est transformé en un commerce d'une superficie plancher de 233 m² ;

Considérant que l'immeuble est situé à proximité de la chaussée de Wavre, liseré de noyau commercial ;

Considérant que la transformation de l'atelier en commerce permet d'apporter une offre commerciale supplémentaire dans le quartier ;

Considérant qu'un escalier est aménagé dans le commerce afin de créer un accès direct vers la nouvelle réserve au sous-sol ;

Considérant qu'un espace bureau, des sanitaires et un local technique sont également aménagés pour le commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que le type de commerce n'est pas encore précisé dans la présente demande ;

Considérant que l'accès aux étages supérieurs se réalise par une entrée séparée à droite du bâtiment ; que le projet modifié conserve la cage d'escalier actuelle du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de trois logements aux étages ;

Considérant que les deux logements existants au 1^{er} étage sont fusionnés pour créer un nouveau logement 4 chambres, le logement 1 ;

Considérant que ce logement est un logement de type traversant de 188 m² ;

Considérant que la baie du séjour est agrandie afin de permettre la création d'une terrasse couverte dans le volume bâti ;

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

Considérant dès lors que la terrasse a été déplacée dans le volume construit ; que la terrasse sur la toiture plate, prévue dans le 1^{er} projet, a été supprimée ;

Considérant que le châssis de la chambre 1 est agrandi afin d'apporter une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que les chambres et séjour du logement 1 se situent sous une hauteur sous plafond de 2,40 à 2,45 m ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante des pièces de vie du logement 1 est inférieure au $\frac{1}{5}$ de la superficie plancher ;

Considérant que les baies en façade avant ne sont pas modifiées afin de conserver la façade ;
Considérant que les dérogations sont minimales ;
Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptables ;
Considérant qu'un logement 2 de 180 m² est aménagé au 2^{ème} étage en façade arrière ; qu'il est aménagé en duplex avec les combles ;
Considérant qu'un chien-assis inversé est réalisé dans le séjour afin d'aménager une terrasse et d'avoir des châssis dans la pièce de vie principale ;
Considérant que ce chien-assis inversé est intégré dans la toiture ; qu'il améliore l'habitabilité des pièces ;
Considérant qu'un escalier est créé menant à une seconde chambre dans les combles ; qu'en effet, une chambre (avec salle-de-bain) et une mezzanine sont aménagées dans les combles ;
Considérant que la porte d'entrée du logement est déplacée pour permettre l'accès à l'escalier de la mezzanine ;
Considérant qu'une terrasse est également aménagée à l'arrière du 2^{ème} étage ; qu'une zone plantée de 1,90 m est aménagée afin de s'écarter du mitoyen et être conforme en matière de vues au code civil ;
Considérant que ce duplex comporte un accès à la façade avant depuis les combles ;
Considérant que la seconde chambre dans les combles, présente dans le projet initial, a été supprimée ;
Considérant que le logement 2 a accès à une zone d'attente en toiture pour le SIAMU en cas d'évacuation ; que cette zone d'attente est délimitée par un garde-corps ;
Considérant qu'un logement 3 de 80 m² d'une chambre est aménagé à l'avant de l'immeuble ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre et le séjour du logement 3 se situent sous une hauteur sous plafond de 2,46 m ;
Considérant qu'il s'agit d'une situation existante et que les dérogations sont minimales (4 cm) ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;
Considérant que la distribution des trois logements aux étages est plus pratique et mieux fonctionnelle que dans le projet initial ;
Considérant que le projet modifié a proposé un chien-assis inversé et la suppression d'un logement ;
Considérant que les trois logements possèdent un accès à la façade avant permettant l'évacuation en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier ;
Considérant que le sous-sol est réaménagé pour les locaux communs pour les logements et le commerce ; que quatre caves sont créées pour les logements ;
Considérant que neuf emplacements vélos (soit plus d'un par chambre) et trois emplacements voitures sont prévus ;
Considérant l'existence d'un accès aisé aux caves depuis la rue via la rampe existante et le nouvel escalier ;
Considérant qu'il y a lieu d'envisager l'installation de bornes électriques en sous-sol ;
Considérant que la demande porte également sur la modification du revêtement et des menuiseries en façade avant ;
Considérant que le dossier a été également soumis l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;
Considérant que le revêtement en briques rouges aux étages et en cimentage au rez-de-chaussée est conservé ;
Considérant que la porte de garage, les châssis et la porte d'entrée au rez-de-chaussée sont modifiés en PVC de ton gris anthracite ;
Considérant que la porte de garage d'accès au sous-sol est modifiée par une porte sectionnelle en PVC de ton gris anthracite ;
Considérant que pour le nouveau commerce un nouveau châssis et une porte en PVC sont prévus ;
Considérant que des bandeaux horizontaux sont prévus en partie supérieure ;
Considérant que la porte d'entrée des logements sera en bois de ton gris anthracite avec une partie inférieure panneautée ;
Considérant que les châssis aux étages sont en PVC de ton blanc ;
Considérant que le PVC simple appauvrit les qualités architecturales d'un bien ; qu'il convient de prévoir en façade avant des matériaux en PVC structuré ;
Considérant qu'il convient également de prolonger l'allège dans la vitrine du commerce ;
Considérant qu'il est conseillé de prévoir un revêtement clair pour les toitures plates (blanc ou gravier blanc) ;
Considérant que les modifications envisagées en façade avant conservent les qualités architecturales du bien ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Vu l'avis du SIAMU du 22 octobre 2024 portant les références T.2023.0401/4 et figurant dans le dossier ;
Considérant qu'il convient de respecter les conditions de l'avis du SIAMU (points 17 et 29) et d'adapter les plans en conséquence ;
Considérant que le projet indice II améliore les qualités d'habitabilité et d'esthétique du bien.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- respecter les conditions de l'avis du SIAMU (points 17 et 29) et adapter les plans en conséquence,
- prévoir en façade avant des matériaux en PVC structuré,
- prolonger l'allège dans la vitrine du commerce.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de hauteur sous-plafond (titre II, art.4) et d'éclairage naturel (titre II, art.10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence. Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 20/11/2024, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ;
Attendu qu'un plan modificatif a été introduit (plan 4/4, indice III) en date du 27/11/2024, conformément à l'article 191 du CoBAT ; que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 7 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 07/11/2024, la commission de concertation a accepté les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6), de hauteur sous-plafond (titre II, art.4) et d'éclairage naturel (titre II, art.10) 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 ;
Attendu que la demande de K-PITAL INVEST S.P.R.L. tend à transformer un immeuble mixte pour créer un immeuble de trois logements et RDC commercial, Chaussée de Watermael 15 ;
Attendu que le dossier a été soumis à l'enquête publique du 10/10/2024 au 24/10/2024 / l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogations à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Attendu qu'aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

Attendu que la commission de concertation, en sa séance du jeudi 07 novembre 2024, a émis, à l'unanimité, un avis

Décide d'émettre, à l'unanimité, l'avis suivant :

« 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 transformer un immeuble mixte pour créer un immeuble de trois logements et RDC commercial ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la création d'un commerce au rez-de-chaussée et de 3 logements aux étages,
- la création d'un escalier au rez-de-chaussée,
- l'aménagement de deux terrasses à l'arrière du 1^{er} et du 2^{ème} étage et une zone d'attente pompier en toiture,
- la création d'un chien-assis inversé en toiture,
- la modification de baies,
- le réaménagement du sous-sol pour les espaces communs, la création d'un parking pour véhicules et la construction d'une rampe d'accès depuis la voie publique,
- la modification du revêtement et des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 10/10/2024 au 24/10/2024 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la situation existante de droit du bien correspond à un immeuble mixte ; qu'au vu des documents d'archives, l'on pourrait déduire qu'il s'agirait d'un immeuble de deux logements avec un atelier réparti sur tous les étages (du sous-sol aux combles) ;

Considérant que ce projet indice II (introduit à l'initiative du demandeur en vertu de l'article 126/1 du CoBAT) fait suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 25 avril 2024 pour mettre en conformité et transformer un immeuble mixte en quatre logements et un atelier ;

Considérant que la demande modifiée indice II porte sur la création de trois logements aux étages et d'un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet modifié prévoit l'aménagement de l'immeuble comme suit :

- sous-sol : parking et locaux communs,
- rez-de-chaussée : un commerce,
- 1^{er} étage : logement 1 (simplex) avec terrasse,
- 2^{ème} étage : logement 3 (simplex) et logement 2 (duplex) avec terrasse,
- combles : logement 2 (duplex) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la construction s'étend sur plus des $\frac{1}{4}$ de la longueur de la parcelle ;

Considérant que la construction est implantée au droit des limites mitoyennes ; qu'il pourrait s'agir d'une situation existante de droit ;

Considérant qu'aucune plainte liée au gabarit du bâtiment n'a été enregistrée jusqu'ici ; qu'il s'intègre bien dans le contexte paysager ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour la création de superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m² en application de la prescription particulière 2.3 du PRAS ;

Considérant que l'atelier existant est transformé en un commerce d'une superficie plancher de 233 m² ;

Considérant que l'immeuble est situé à proximité de la chaussée de Wavre, liseré de noyau commercial ;

Considérant que la transformation de l'atelier en commerce permet d'apporter une offre commerciale supplémentaire dans le quartier ;

Considérant qu'un escalier est aménagé dans le commerce afin de créer un accès direct vers la nouvelle réserve au sous-sol ;

Considérant qu'un espace bureau, des sanitaires et un local technique sont également aménagés pour le commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que le type de commerce n'est pas encore précisé dans la présente demande ;

Considérant que l'accès aux étages supérieurs se réalise par une entrée séparée à droite du bâtiment ; que le projet modifié conserve la cage d'escalier actuelle du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de trois logements aux étages ;

Considérant que les deux logements existants au 1^{er} étage sont fusionnés pour créer un nouveau logement 4 chambres, le logement 1 ;

Considérant que ce logement est un logement de type traversant de 188 m² ;

Considérant que la baie du séjour est agrandie afin de permettre la création d'une terrasse couverte dans le volume bâti ;

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 dès lors que la terrasse a été déplacée dans le volume construit ; que la terrasse sur la toiture plate, prévue dans le 1^{er} projet, a été supprimée ;

Considérant que le châssis de la chambre 1 est agrandi afin d'apporter une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que les chambres et séjour du logement 1 se situent sous une hauteur sous plafond de 2,40 à 2,45 m ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de superficie nette éclairante (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante des pièces de vie du logement 1 est inférieure au $\frac{1}{5}$ de la superficie plancher ;

Considérant que les baies en façade avant ne sont pas modifiées afin de conserver la façade ;

Considérant que les dérogations sont minimales ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et d'éclairage naturel (titre II, art. 10) sont acceptables ;

Considérant qu'un logement 2 de 180 m² est aménagé au 2^{ème} étage en façade arrière ; qu'il est aménagé en duplex avec les combles ;

Considérant qu'un chien-assis inversé est réalisé dans le séjour afin d'aménager une terrasse et d'avoir des châssis dans la pièce de vie principale ;

Considérant que ce chien-assis inversé est intégré dans la toiture ; qu'il améliore l'habitabilité des pièces ;

Considérant qu'un escalier est créé menant à une seconde chambre dans les combles ; qu'en effet, une chambre (avec salle-de-bain) et une mezzanine sont aménagées dans les combles ;

Considérant que la porte d'entrée du logement est déplacée pour permettre l'accès à l'escalier de la mezzanine ;

Considérant qu'une terrasse est également aménagée à l'arrière du 2^{ème} étage ; qu'une zone plantée de 1,90 m est aménagée afin de s'écarter du mitoyen et être conforme en matière de vues au code civil ;

Considérant que ce duplex comporte un accès à la façade avant depuis les combles ;

Considérant que la seconde chambre dans les combles, présente dans le projet initial, a été supprimée ;

Considérant que le logement 2 a accès à une zone d'attente en toiture pour le SIAMU en cas d'évacuation ; que cette zone d'attente est délimitée par un garde-corps ;

Considérant qu'un logement 3 de 80 m² d'une chambre est aménagé à l'avant de l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre et le séjour du logement 3 se situent sous une hauteur sous plafond de 2,46 m ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation existante et que les dérogations sont minimales (4 cm) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) est acceptable ;

Considérant que la distribution des trois logements aux étages est plus pratique et mieux fonctionnelle que dans le projet initial ;

Considérant que le projet modifié a proposé un chien-assis inversé et la suppression d'un logement ;

Considérant que les trois logements possèdent un accès à la façade avant permettant l'évacuation en cas d'impraticabilité de la cage d'escalier ;

Considérant que le sous-sol est réaménagé pour les locaux communs pour les logements et le commerce ; que quatre caves sont créées pour les logements ;

Considérant que neuf emplacements vélos (soit plus d'un par chambre) et trois emplacements voitures sont prévus ;

Considérant l'existence d'un accès aisé aux caves depuis la rue via la rampe existante et le nouvel escalier ;

Considérant qu'il y a lieu d'envisager l'installation de bornes électriques en sous-sol ;

Considérant que la demande porte également sur la modification du revêtement et des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été également soumis l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1er, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le revêtement en briques rouges aux étages et en cimentage au rez-de-chaussée est conservé ;

Considérant que plans indice III prévoient la porte de garage, les châssis et la porte d'entrée au rez-de-chaussée en PVC structuré de ton gris anthracite ;

Considérant que la porte de garage d'accès au sous-sol est modifiée par une porte sectionnelle en PVC structuré de ton gris anthracite ;

Considérant que, pour le nouveau commerce, un nouveau châssis et une porte en PVC structuré sont prévus ;

Considérant que des bandeaux horizontaux sont prévus en partie supérieure ;

Considérant que la porte d'entrée des logements sera en bois de ton gris anthracite avec une partie inférieure panneautée ;

Considérant que les châssis aux étages sont en PVC structuré de ton blanc ;

Considérant que les plans modifiés indice III prolongent l'allège dans la vitrine du commerce ;

Considérant qu'il est conseillé de prévoir un revêtement clair pour les toitures plates (blanc ou gravier blanc) ;

Considérant que les modifications envisagées en façade avant conservent les qualités architecturales du bien ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Vu l'avis du SIAMU du 22 octobre 2024 portant les références T.2023.0401/4 et figurant dans le dossier ;

Considérant que les plans modifiés indice III respectent les points 17 et 29 de l'avis du SIAMU, à savoir la création d'une porte piétonne dans la porte sectionnelle de parking en façade avant et les chemins d'évacuation et portes d'accès d'une largeur de 80 cm ;

Considérant que le projet indice II améliore les qualités d'habitabilité et d'esthétique du bien.

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

PAR LE COLLEGE

Le Secrétaire communal,
(s) E. SCHOONBROODT

La Présidente,
(s) S. de VOS

POUR EXTRAIT CONFORME
Auderghem le 21/01/2025

Par délégation :
La responsable de service

Par délégation :
L'Échevin de l'urbanisme,



A. MASI



M. PILLOIS

ANNEXE 1 AU PERMIS D'URBANISME EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

DECISION DU COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Sous réserve du § 4, 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.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;
- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

EXECUTION DU PERMIS

Article 157 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Le permis délivré en application de l'article 156 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, § 7.

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

MODALITES DE 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 301, 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.

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme

OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer - sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

- 1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis ;
- 2° son nom ou sa raison sociale ;
- 3° la date de commencement des actes ou travaux ;
- 4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré ;
- 5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

MODIFICATION DU PERMIS D'URBANISME

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

§1er. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, 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. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;
- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 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.

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 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.

SUSPENSION ET ANNULATION

Article 161, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

§1er. 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 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.

Dans le délai visé à l'article 157, § 1er, alinéa 1er, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

§2. Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

Article 162 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 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. L'administration en charge de l'urbanisme 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 de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

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

RECOURS AU GOUVERNEMENT

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation.

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

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

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. 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.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5; et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qui impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés. La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 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 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

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, § 1er, 1°, 2°, 4°, 5°, 10° et 11° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

ARTICLE 2

§ 1er 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 1er. 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.



Auderghem

Service Urbanisme

Contact Aurore De Vlaeminck, gestionnaire de dossier
Téléphone 02/676.48.53
Nos réf. SS/18731

K-PITAL INVEST S.P.R.L.
Monsieur Dominique KINDTS

Rue Joseph Delhaye 14
1160 Auderghem

Auderghem, le 29 JAN. 2025

RECOMMANDE

10620

Concerne : permis d'urbanisme délivré – Dossier 18731 – Votre demande pour transformer un immeuble mixte pour créer un immeuble de trois logements et RDC commercial, Chaussée de Watermael 15.

Monsieur,

Par la présente, nous avons l'honneur de vous notifier la délivrance de votre permis d'urbanisme n° 18731 par le Collège des Bourgmestre et Echevins, en date du 21/01/2025.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il vous appartient d'effectuer les affichages y relatifs (voir documents ci-annexés).

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, Monsieur, en notre meilleure considération.

Le Secrétaire communal,

Par délégation :
La responsable de service

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

A. MASI

M. PILLOIS