COMMUNE D'ETTERBEEK
Aménagement du territoire

GEMEENTE ETTERBEEK
Ruimtelijke Ordening

Astrid Lassoie 02/627.27.62
Alassoie@etterbeek.irisnet.be

Madame VAN DE WALLE Marie Louise Lisa
rue Général Tombeur 90 (1er étage)
1040 BRUXELLES

N. Réf.: U2013 / YS / 9142
V. Réf.:

RECOMMANDE

Etterbeek, 23 OCT. 2013

Concerne : Délivrance du permis d'urbanisme n° 9142 - immeuble sis à Etterbeek, Place du Rinsdelle 37.

Madame,

Nous avons l'honneur de vous faire savoir que le Collège des Bourgmestre et Echevins, en sa séance du 17 octobre 2013, a délivré, sous réserve(s), le permis d'urbanisme, ci-joint, que vous aviez sollicité auprès du service « Aménagement du Territoire ».

Il a été constaté que les travaux envisagés sont grevés d'un droit de bâtisse pour lequel vous recevrez dans les prochains jours un courrier fixant son montant ainsi que les modalités pratiques de payement.

Etant donné que le montant provisoire de ce droit doit être consigné entre les mains du Receveur Communal **avant le commencement des travaux**, nous vous informons que les plans autorisés annexés au permis d'urbanisme pourront être retirés, moyennant preuve du payement du droit de bâtisse, auprès du service Aménagement du Territoire pendant les heures d'ouverture des bureaux (lundi, mardi et jeudi de 08h00 à 13h00).

Nous attirons votre attention sur le fait que conformément à l'article 158 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le permis **et les plans autorisés** doivent se trouver en permanence à la disposition des agents communaux, à l'endroit où les travaux sont exécutés.

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

Par Ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Christian DEBATY

Pour le Bourgmestre,
Par Délégation,

Frank VAN BOCKSTAL
Echevin de l'Urbanisme
et des Autorisations Environnementales

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'ETTERBEEK

Réf. A.A.T.L. : PU/488670
Nos références : DOSSIER n° 9142
Annexe(s) : 2 plan(s).

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par **Madame VAN DE WALLE Marie Louise Lisa**, rue Général Tombeur 90 (1er étage) à 1040 BRUXELLES, relative à un bien sis **place du Rinsdelle 37**, tendant à transformer en logement un commerce situé au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte et régulariser la création d'une verrière;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) entré en vigueur le 5 juin 2004 ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997 ;

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

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 9 septembre 2013 au 23 septembre 2013 et qu'aucune réclamation/observation n'a été introduite, que le Collège en a délibéré ;

Vu l'avis de la Commission de Concertation du 1er octobre 2013 ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;
Vu les règlements communaux d'urbanisme ;

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

Considérant:
que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
que la demande vise à transformer en logement un commerce situé au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte et régulariser la création d'une verrière ;
que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 8.2. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent être affectées aux logements ;
qu'avant 1998, le commerce était un commerce avec logement lié, la pièce d'angle étant l'ancien magasin ;

que le logement sera constitué d'un hall, d'une pièce de séjour (29.5m²), d'une salle-de-bains, d'un wc, d'une chambre (13.5m²) et d'une cour couverte par une verrière ;
que le logement présente des espaces de vie de qualité ; que l'organisation intérieur de ce logement permet de tendre au respect des normes de superficies préconisées par le règlement régional d'urbanisme;
que la demande ne prévoit aucune modification visible depuis l'espace public ;
l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale,
AVIS FAVORABLE sous réserve:
1. de remplacer la porte et la vitrine y attenant par un châssis, sur seuil en pierre bleue, de même type que les autres châssis de l'immeuble ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut dès lors se prononcer sur la demande;

ARRETE :

Article 1. Le permis est délivré à **Madame VAN DE WALLE Marie Louise Lisa** pour les motifs suivants ([1]) :

1. Considérant que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
2. Considérant que la demande vise à transformer en logement un commerce situé au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte et régulariser la création d'une verrière ;
3. Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2013 au 23/09/2013 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
4. Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 8.2. du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent être affectées aux logements ;
5. Considérant qu'avant 1998, le commerce était un commerce avec logement lié, la pièce d'angle étant l'ancien magasin ;
6. Considérant que le logement sera constitué d'un hall, d'une pièce de séjour (29.5m²), d'une salle-de-bains, d'un wc, d'une chambre (13.5m²) et d'une cour couverte par une verrière ;
7. Considérant que le logement présente des espaces de vie de qualité ; que l'organisation intérieur de ce logement permet de tendre au respect des normes de superficies préconisées par le règlement régional d'urbanisme;
8. Considérant que la demande ne prévoit aucune modification visible depuis l'espace public ;
9. Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;
10. Considérant l'avis de la Commission de concertation du 1er octobre 2013,
11. 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 ;
12. Considérant qu'en application de l'article 191 du Cobat, le demandeur a introduit un plan modificatif pour répondre à la réserve émise par la Commission de concertation et par le Collège des Bourgmestre et Echevins de remplacer la porte et la vitrine y attenant par un châssis, sur seuil en pierre bleue, de même type que les autres châssis de l'immeuble,

([1]) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

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

2/ respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- **se conformer aux conditions du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ci-annexées.**

  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).

3/ respecter les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux notamment :

- en matière de trottoirs, se conformer aux prescriptions du service des Travaux Publics ci-annexées ;
- consigner et payer au Receveur communal, dans les délais fixés, les sommes et taxes dues en application des règlements en vigueur;
- demander, le cas échéant, l'autorisation d'occuper la voie publique (voir formulaire ci-annexé) ;

4/ respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté;

5/ respecter les prescriptions relatives au raccordement des immeubles au réseau BELGACOM :
a) concernant le raccordement d'un immeuble à appartements : se conformer aux spécifications RN 135-A,
b) concernant le raccordement des maisons unifamiliales et immeubles de dix logements maximum : se conformer aux spécifications RN 135-H,
c) concernant le raccordement d'immeuble à bureaux : se conformer aux spécifications RN 135-B.

6/ respecter les prescriptions relatives au financement du réseau de distribution d'eau :
Toutes les extensions, modifications, renforcements ou bouclages de réseau sont à charge des demandeurs et à fonds perdu. Les extensions sont toujours réalisées jusqu'à la limite ultime de la parcelle à alimenter, à front de la voirie concernée. Tous les branchements sont du type « court côté ».

Article 3. *(A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du COBAT)*
~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du ..... conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux demandes de permis d'urbanisme à durée limitée.~~

~~Par conséquent, au terme du délai de validité précité du permis, le Collège des Bourgmestre et Echevins ou, en cas d'abstention de celui-ci, le fonctionnaire délégué constate la remise en état des lieux.~~
~~Toutefois, les actes pour lesquels un permis à durée limitée a été obtenu peuvent faire l'objet d'un nouveau permis à durée limitée à introduire 5 mois avant la péremption du permis délivré.~~

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 Echevins 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.

Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
Entrée en vigueur : 1er janvier 2010

Disposition transitoire (article 120 de l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) :

« Les demandes de permis ou de certificat et les recours dont la date de dépôt ou d'envoi est antérieure à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance poursuivent leur instruction selon les dispositions procédurales en vigueur à cette date.

Toutefois, les recours introduits après l'entrée en vigueur de l'ordonnance contre une décision de l'autorité délivrante rendue avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont traités conformément aux dispositions en vigueur au jour où la décision de l'autorité délivrante a été rendue.

Pour l'application de la présente disposition, les articles 126/1, 164/1 et 173/1 du Code, tels qu'insérés par la présente ordonnance, sont considérés comme des règles de fond d'application immédiate, y compris au bénéfice des requérants devant le Collège d'urbanisme dans le cadre de la procédure applicable avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. »

CoBAT :

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le permis délivré en application de l'article 153 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

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

§ 2. Le permis délivré en application de l'article 155 est exécutoire si, dans les trente jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

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

Suspension et annulation

Article 160 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière.

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

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

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

Article 161 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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

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

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

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

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

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

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

Article 162 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

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

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

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

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

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros 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.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat . Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.

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

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés à l'article 165, 169, 180, et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de 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.

Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu 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.

§ 5. 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.

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

§ 1er. 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.

Adresse :

COLLEGE D'URBANISME
Centre des Communications du Nord
Rue du Progrès, 80
1035 BRUXELLES

(3)

Dossier n° : 9142

Adresse : Place du Rinsdelle 37

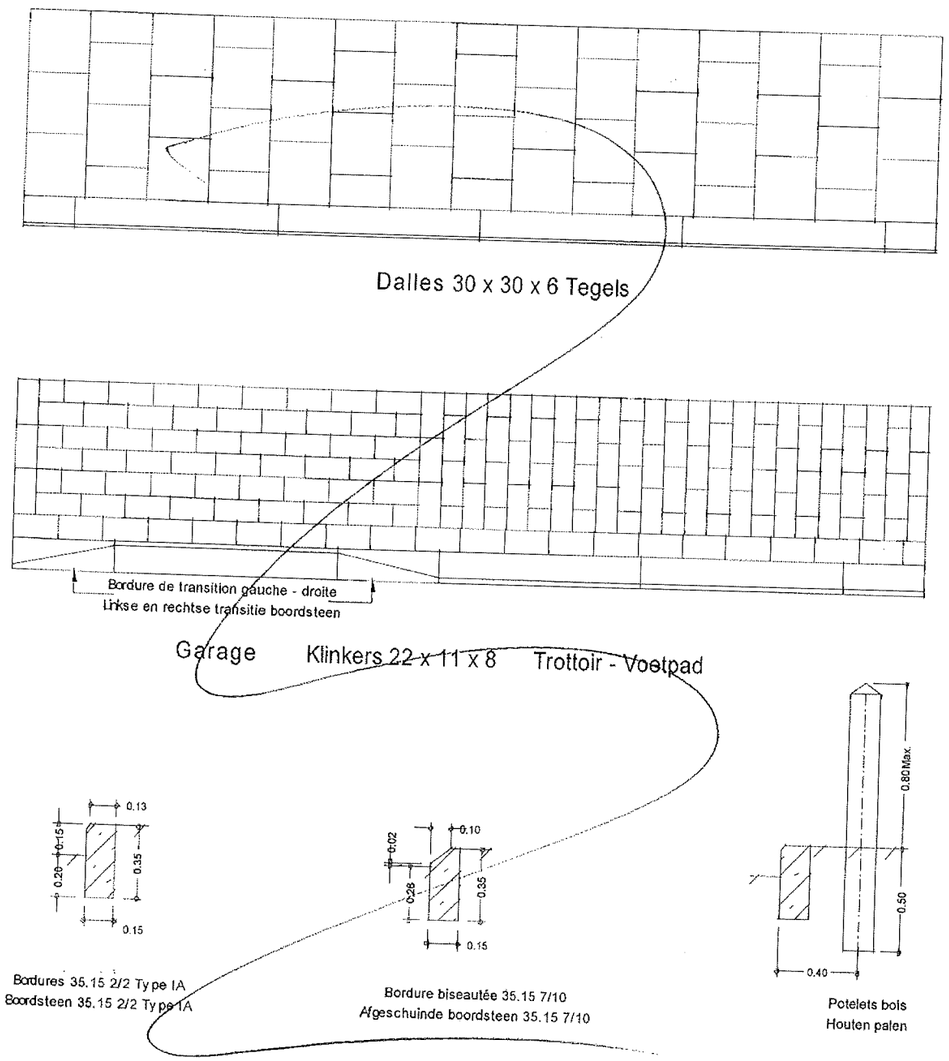
TROTTOIRS :

1. Remanier le trottoir à la fin des travaux selon ce qui est existant.
2. Etablir un trottoir sur fondation de 10-15 cm en béton maigre (20 cm au droit des entrées de garage) en:
   - dalles de pierre bleue bouchardée 20x20x4, sur lit de sable (de granulométrie 0/4), ou de sable stabilisé (120 kg de CEM II 32.5 par m^3 de sable sans apport d'eau) sur une épaisseur de 10 cm ou posé à plein bain de mortier (350 kg de CEM II 32.5 par m^3 de sable).
   - dalles de ciment 30x30x6 posé sur sable. La couche de pose a une épaisseur de 2 à 3 cm. Il sera utilisé un gros sable anguleux bien gradué (0/4). (voir schéma)
   - pavés de béton klinkers gris 22x11x8 (trottoir) – 22x11x10 (accès garage) selon l'appareillage présenté sur le croquis au verso). Les pavés seront posés sur une couche de pose de 3-4 cm en empierrement 0/7 ou sur sable stabilisé (100 kg de CEM II 32.5 par m^3 de sable) selon ce qui existe. (voir schéma)
   - pavés "platines" neufs en grès type Kandla de teintes ocres, bruns, gris (panachés) de min. 6cm d'épaisseur posés à bain soufflant de mortier de ciment, y compris le rejointoyage au mortier de ciment hydrofuge et à adhérence améliorée.
3. Remplacer les bordures existantes par des bordures en
   - pierre bleue reconstituée 100x20x35 bouchardée sur la partie supérieure et chanfreinée ou arrondie.
   - béton 100x35x15 avec un chanfrein de 2/2..

   et contrebutées par mise en œuvre d'un béton C 16/20.
4. Lors du renouvellement du trottoir, il faudra tenir compte de:
   - Le revêtement des voies de circulation piétonne est continu au droit d'une entrée carrossable. En cas de surcharge prévisible, il sera procédé à un renforcement des fondations et à une augmentation de l'épaisseur du revêtement. Lorsque la surcharge prévisible l'impose, le revêtement peut-être modifié pour autant qu'il n'y ait pas de changement de couleur.
   - Le niveau des voies de circulation piétonne est maintenu au droit des entrées carrossables et la bordure est biseautée. Toutefois, lorsque la hauteur de la bordure l'impose, le trottoir peut être abaissé sur une distance maximale de 0.50m à partir de la face verticale de la bordure pour autant qu'un passage libre de tout obstacle d'une largeur minimale de 1m soit assuré entre l'abaissement et l'alignement.
   - Lors du remplacement des bordures, il sera prévu un resserrage avec l'asphalte ainsi qu'un renouvellement du filet d'eau en asphalte coulé.
5. Redresser les bordures.
6. Remettre en état les abords (asphaltage, pavage, filet d'eau, etc…).
7. Etablir un état des lieux contradictoire du domaine public aux abords du chantier sur un périmètre à déterminer sur les lieux entre l'expert du demandeur et le représentant de l'administration communale (02/627.27.18 – 02/627.27.13 – 02/627.27.15 – 02/627.27.34).
8. Déposer avant le démarrage du chantier une caution de :
   - 1.400,00 € pour une construction neuve;
   - 600,00 € pour une entrée de garage;
   - 300,00 € pour un chantier à risque;
   - Exonération pour un chantier à risque mineur.

   Les autorisations d'utilisation du domaine public seront délivrées uniquement sur présentation de la preuve de paiement sur le compte n°091-0001426-97 (IBAN : BE54 0910 0014 2697 – Bicc GKCCBEBB). Le paiement se fera par virement ou par paiement direct à la Caisse Communale (2ème étage) La caution sera restituée sur base du récolement de l'état des lieux à tenir entre l'expert du demandeur et le représentant de l'administration communale.
9. **Prendre obligatoirement contact avec le service communal des travaux publics – permission de voirie (02/627.27.56 – 02/627.27.57) au minimum 48 heures avant la date de démarrage du chantier.**

11/10/2013



Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente
de la Région de Bruxelles-Capitale

Madame Van De Walle Marie-Louise
Rue Général Tombeur, 90

1040 BRUXELLES

Bruxelles, 21/06/2013

Vos réf. : Votre demande du 03/06/2013
Nos réf. : A.**1997.1687/**8/APM/dd
A rappeler s.v.p.
Personne à contacter: *A. SIMONART*
(axel.simonart@firebru.irisnet.be)
Tel: 022088215

Adresse: Place Du Rinsdelle, 37
1040 Etterbeek

Madame,

Concerne : Demande de permis d'urbanisme (régularisation)

Composition du dossier:

Maître de l'ouvrage: Van De Walle Marie-Louise
Rue Général Tombeur, 90
1040 Bruxelles (02/733.12.69)

Architecte: Monsieur Focant Sébastien
Chaussée d'Alsemberg, 553
1180 Bruxelles (0492/87.04.28)

Annexe: 1 plan cacheté par notre service le 03.06.2013

Description

Changement d'affectation du rez-de-chaussée de commerce en logement.
Régularisation d'une verrière.

Avis du Service d'Incendie

Après l'examen du plan soumis à son attention, le Service d'Incendie formule les remarques suivantes au sujet des transformations:

Avenue de l'Héliport, 15 1000 Bruxelles
www.firebru.irisnet.be
Prévention Tél 02 208 84 30 / Fax 02 208 84 40
Email prev@firebru.irisnet.be

1. Le nouveau logement doit être séparé du reste de l'immeuble par des parois (planchers et plafonds y compris) présentant un REI 60 et une porte coupe-feu de classe EI_1 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base) à fermeture automatique.

2. Les installations de chauffage, non reprises sur les plans, doivent répondre à la réglementation en vigueur.

3. Les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.

4. Conformément à l'arrêté du 15 Avril 2004 (MB du 05/05/2004) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements **mis en location**, chaque pièce traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'un détecteur autonome de fumées (de type optique – alimenté par une batterie d'une durée de vie de cinq ans ou par alimentation électrique) certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé.

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-chef de service,

Lt-Col. Ing. C. DE SNEYDER

L'Officier,

Cdt. ir. A. SIMONART

Toute correspondance doit être adressée à l'Officier Chef de Service.

Enregistré...sans...rôle(s)...renvoi(s)
Au 3ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles
Le ..... 19 MARS 2014
Volume...27...folio...83...case...17...
Reçu...cinquante euros (50 € VR)
MARCHAL D.

Avenue de l'Héliport, 15 1000 Bruxelles
www.firebru.irisnet.be

Prévention Tél 02 208 84 30 / Fax 02 208 84 40
Email prev@firebru.irisnet.be

DOCUMENT RELATIFS A L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE DE LA PROPRIETE SISE:

COMMUNE D'ETTERBEEK

Place du Rinsdelle, 37

1. DEMANDEUR

Madame Marie Louise Lisa VAN DE WALLE, domiciliée Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek.

2. CADASTRE

Voir en l'étude du notaire Hugo MEERSMAN, située Avenue d'Auderghem, 328 à 1040 Bruxelles.

3. PLAN DE DIVISION

La présente division a été effectuée en lots privatifs avec parties communes dont les descriptions suivent :
Division effectuée sous réserve de l'obtention d'un permis d'urbanisme auprès des autorités compétentes, dossier à établir par le demandeur.
Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots n'a été effectuée.
Division effectuée sur base d'un mesurage sur place.

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

LOT C.1 - Cave

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 1 avec sa porte.

LOT C.2 - Cave

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 2 avec sa porte.

LOT C.3 - Cave

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 3 avec sa porte.

LOT C.4 - Cave

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 4 avec sa porte.

LOT C.5 - Cave

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 5 avec sa porte.

LOT 1 - Appartement

➢ ***En propriété privative et exclusive :***

Rez-de-chaussée: Quatre pièces, un hall, une cuisine et une logette WC.

LOT 2 - Appartement

➢ ***En propriété privative et exclusive :***

Premier étage : Un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bain.

LOT 3 - Appartement

➢ ***En propriété privative et exclusive :***

Deuxième étage : Un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bain.

LOT 4 - Appartement

➢ ***En propriété privative et exclusive :***

Troisième étage : Un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bain.

B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

- Sous-sol : le dégagement avec l'espace compteurs.
- Rez-de-chaussée : le hall d'entrée avec la cage d'escalier.
- Premier étage : l'espace escalier et le palier.
- Deuxième étage : l'espace escalier et le palier.
- Troisième étage : l'espace escalier.

D'une manière générale :

- Le terrain.

- Les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros-œuvre, la toiture, les façades et les plates-formes éventuelles, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

C. NOTES DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs.

2) La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété sauf conditions spéciales intervenant entre parties et sous réserve de l'accord des autorités communales compétentes.

3) En aucun cas, la structure de la toiture ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, à la majorité absolue, et sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.

4) L'étanchéité des divers balcons, terrasses et/ou plate-forme(s)des différents lots est sous la responsabilité de l'acquéreur de chacun de ces lots, ainsi que toute réparation et entretien de cette étanchéité, du garde-corps et du recouvrement éventuel de ces balcons, terrasses et/ou plate-forme(s) (carrelage, caillebotis, etc.…).

5) Un permis d'urbanisme peut être introduit en vue de changer l'affectation des différents lots et un acte de base modificatif devra constater ce changement d'affectation.

6) Les frais éventuels de raccordements de compteurs sont à charge de chaque lot impliqué.

7) Création d'une servitude de passage au travers du lot 4 pour l'accès à la toiture en vue de son entretien et des diverses réparations nécessaires.

P.P

*D. QUOTITES**

Immeuble sis à : 1040 Etterbeek - Place du Rinsdelle, 37

Dossier : ADB 1098

Date : 10/02/2014

	Lots	Identifications	SURFACES Extra-Muros (S.E.M.)	Total des S.N.S.	NETTES AU SOL. (S.N.S.) Principales	NETTES AU SOL. (S.N.S.) Accessoires	Total des S.N.S. pondérées	Quote-part dans les parties communes (C.C. 577-4)
					m²	m²		1.000 èmes
Sous-sols	LOT C.1	Cave	5,98 m²	4,57 m²		4,57 m²	1,828	8
	LOT C.2	Cave	10,35 m²	7,22 m²		7,22 m²	2,888	12
	LOT C.3	Cave	5,22 m²	3,72 m²		3,72 m²	1,488	6
	LOT C.4	Cave	10,11 m²	6,89 m²		6,89 m²	2,756	12
	LOT C.5	Cave	11,01 m²	7,18 m²		7,18 m²	2,872	12
	Communs		14,23 m²	-				
Rez-de-chaussée	LOT 1	Appartement	75,23 m²	58,23 m²	58,23 m²		58,23	246
	Communs		11,14 m²	-				
Premier étage	LOT 2	Appartement	72,99 m²	58,42 m²	58,42 m²		57,2516	242
	Communs		11,61 m²	-				
Deuxième étage	LOT 3	Appartement	72,99 m²	58,42 m²	58,42 m²		55,499	234
	Communs		11,61 m²	-				
Troisième étage	LOT 4	Appartement	75,23 m²	60,14 m²	60,14 m²		54,126	228
	Communs		9,37 m²	-				
	Totaux		397,07 m²	264,79 m²	235,21 m²	29,58 m²	236,9386	1000/1.000 èmes

Récapitulatif par LOTS	
LOTS	Quote-part dans les parties communes (C.C. 577-4)
LOT C.1	8
LOT C.2	12
LOT C.3	6
LOT C.4	12
LOT C.5	12
LOT 1	246
LOT 2	242
LOT 3	234
LOT 4	228
	1000/ 1.000èmes

Total S.E.M.		Surfaces communs	57,96 m²
		Surfaces privatives	339,11 m²

Total S.N.S.		Surfaces communs	-
		Surfaces privatives	264,79 m²

** Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des différents lots n'a été effectuée. Il s'agit de l'affectation suivant la situation existante et non suivant la situation de droit*

E. ***MOTIVATION DE L'EXPERT SUR LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS***

1. Les quotes-parts tiennent compte de la **valeur respective** de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (S.N.S), de leur affectation et de leur situation.

2. Les S.N.S. sont les SIM (surface intra muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des géomètres-experts français, l'Ordre des Géomètres-Experts français (O.G.E.), l'Union Belge des Géomètres (U.B.G.,) l'Association Nationale des Géomètres-Experts (A.N.G.E.), l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (A.G.D.P.). Ces derniers ayant travaillé sous la supervision de la Commission Européenne et sous l'égide du Comité de Liaison des Géomètres Européens (C.L.G.E.).

   - *La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différentes locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.*

3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.

Exemples :* - Terrasse, plate-forme et balcon : coeff. : 0,20 à 0,35
- Garage : 0,40 à 0,60
- Cave : 0,30 à 0,40
- Grenier : 0,40 à 0,60
- Jouissance (jardin ou cour) : 0,05 à 0,20

** données à titre indicatif*

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point 3.

5. La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités de l'immeuble.

6. Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

7. Les plans joints reprennent la configuration des lieux reprise sur base des plans fournis par le client, en mentionnant les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

F. ***COMPTEURS***

Compteurs électriques
4 compteurs privatifs.

Compteurs d'eau
1 compteur général.

Compteurs de gaz
4 compteurs privatifs.

Note dressée le 10/02/2014 par :

Jean-Charles VAN MOLHEM
Géomètre – Expert
Rue Vanderkindere, 467
B- 1180 BRUXELLES
Tél : 02/346.40.44 – fax : 02/344.59.95

Parties communes

Parties privatives au LOT C.1

Parties privatives au LOT C.2

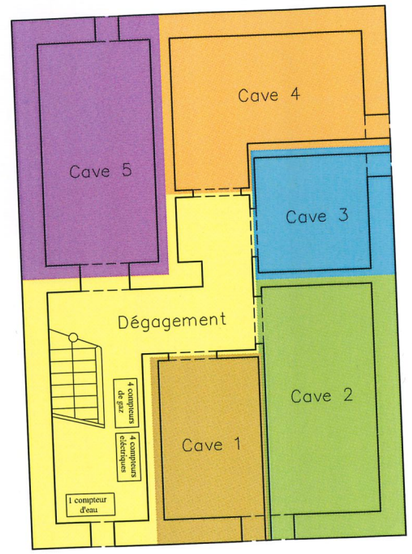
Parties privatives au LOT C3

Parties privatives au LOT C.4

Parties privatives au LOT C.5

N

Place du Rinsdelle



Rue Général Tombeur

Echelle 1/100

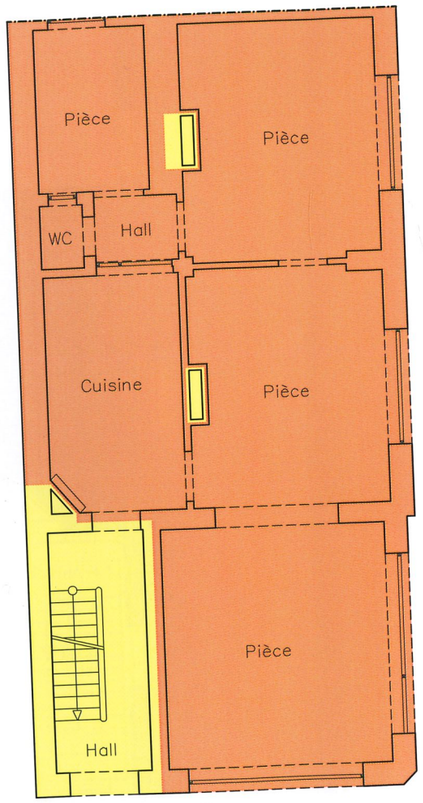
0 1 2 3 4m

Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 06/05/2013	Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek Cadastré sous ETTERBEEK, 2ème Division, Section B N° 200 H 3		Jean-Charles VAN MOLHEM Géomètre - Expert Rue Vanderkindere, 467 1180 - Bruxelles tel : 02/346.40.44 mobile: 0477/900.266 fax : 02/344.59.95 email: jc.vanmolhem@xpertise.be
Echelle : 1/100	Niveau : Sous-sol	Des. : N.L.	

Parties communes

Parties privatives au LOT 1





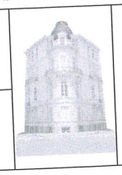
Place du Rinsdelle

Rue Général Tombeur

Echelle 1/100

0 1 2 3 4m

Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

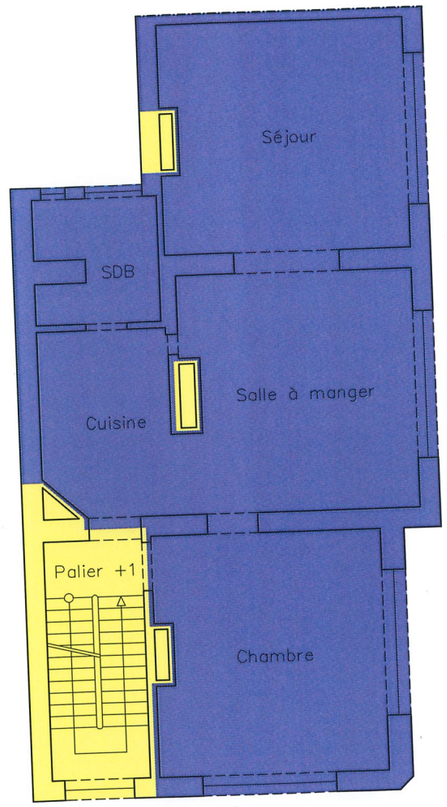
Date : 06/05/2013	Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek Cadastré sous ETTERBEEK, 2ème Division, Section B N° 200 H 3		
Echelle : 1/100	Niveau : Rez-de-chaussée	Des. : N.L.	

Jean-Charles VAN MOLHEM
Géomètre - Expert
Rue Vanderkindere, 467
1180 - Bruxelles

tel : 02/346.40.44
mobile: 0477/900.266
fax : 02/344.59.95
email: jc.vanmolhem@xpertise.be

Parties communes

Parties privatives au LOT 2



Place du Rinsdelle

Rue Général Tombeur

Echelle 1/100

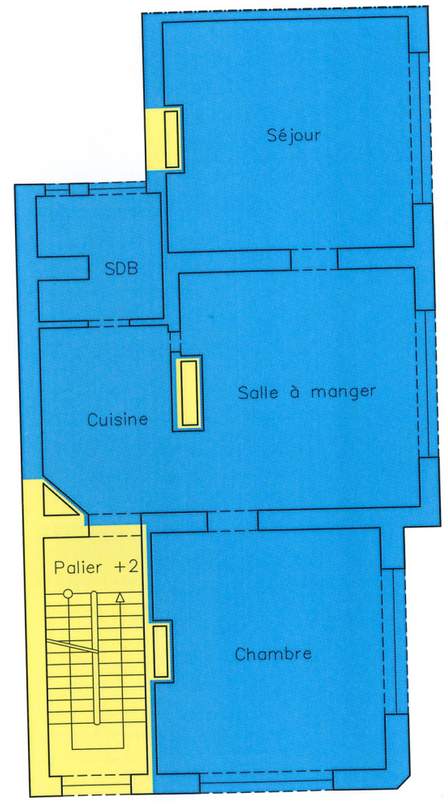
0 1 2 3 4m

Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 06/05/2013	Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek Cadastré sous ETTERBEEK, 2ème Division, Section B N° 200 H 3		Jean-Charles VAN MOLHEM Géomètre - Expert Rue Vanderkindere, 467 1180 - Bruxelles tel : 02/346.40.44 mobile: 0477/900.266 fax : 02/344.59.95 email: jc.vanmolhem@xpertise.be
Echelle : 1/100	Niveau : Premier étage	Des. : N.L.	

Parties communes

Parties privatives au LOT 3



Place du Rinsdelle

Rue Général Tombeur

Echelle 1/100

0 1 2 3 4m

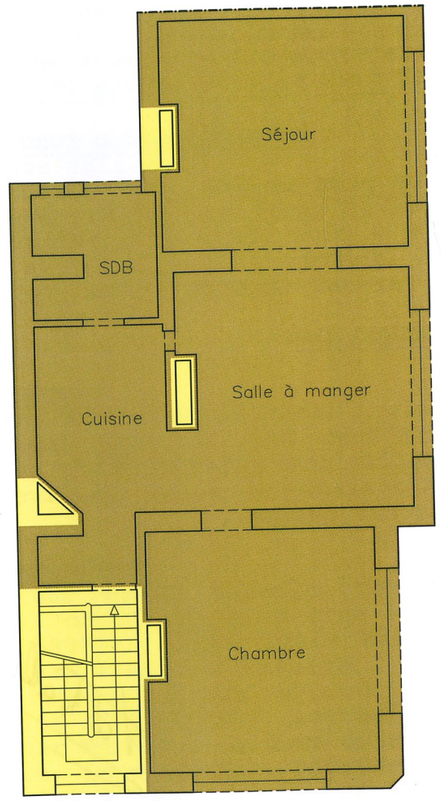
Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 06/05/2013	Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek Cadastré sous ETTERBEEK, 2ème Division, Section B N° 200 H 3		Jean-Charles VAN MOLHEM Géomètre - Expert Rue Vanderkindere, 467 1180 - Bruxelles tel : 02/346.40.44 mobile: 0477/900.266 fax : 02/344.59.95 email: jc.vanmolhem@xpertise.be
Echelle : 1/100	Niveau : Deuxième étage	Des. : N.L.	

Parties communes

Parties privatives au LOT 4

N



Place du Rinsdelle

Rue Général Tombeur

Echelle 1/100

0 1 2 3 4m

Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 06/05/2013	Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek Cadastré sous ETTERBEEK, 2ème Division, Section B N° 200 H 3		Jean-Charles VAN MOLHEM Géomètre - Expert Rue Vanderkindere, 467 1180 - Bruxelles tel : 02/346.40.44 mobile: 0477/900.266 fax : 02/344.59.95 email: jc.vanmolhem@xpertise.be
Echelle : 1/100	Niveau : Troisième étage	Des. : N.L.	