

RECOMMANDE

Formulaire 001 (dl)

#002/10.06.2014/B/0007#

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'AUDERGHEN

Extrait du registre aux délibérations du Collège échevinal.

Séance du 10 juin 2014

Présents :

Alain LEFEBVRE, Bruno COLLARD, Jeannine CRUCIFIX, Sophie de VOS, Valérie COPS,
Pascale DESPINETO – Echevins.

E. SCHOONBROODT – Secrétaire communal

~~Christophe MAGDALIJS, Président du Centre Public d'Action sociale.~~

Annexe(s) : 2 plan(s)

#002/10.06.2014/B/0007#

#Objet : Dossier **15741** – (C.D.C. du JEUDI 31 OCTOBRE 2013) – Demande de Madame Sophie Anne PREVOT pour construire une extension avec toiture terrasse à l'arrière du 1er étage et transformer un immeuble en rez-de-chaussée commercial et deux logements, Chaussée de Wavre 1703A – Délivrance conditionnelle du permis d'urbanisme #

PERMIS D'URBANISME – DOSSIER 15741

LE COLLEGE,

Vu la demande introduite par **Madame Sophie Anne PREVOT** relative à un bien sis **Chaussée de Wavre 1703A** et tendant à **construire une extension avec toiture terrasse à l'arrière du 1er étage et transformer un immeuble en rez-de-chaussée commercial et deux logements**

Attendu que l'attestation de dépôt de cette demande porte la date du 28/06/2013 ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004 ;

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

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

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

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

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

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme ;

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

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

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013 et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré ;
Vu l'avis de la commission de concertation du jeudi 31 octobre 2013 ;
Vu la délibération du collège en sa séance du 19/11/2013;

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

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

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension avec toiture terrasse à l'arrière du 1er étage et de transformer un immeuble en rez-de-chaussée commercial et deux logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- *la construction d'un volume à l'arrière du 1er étage, pour y aménager une chambre supplémentaire,*
- *l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de cette extension,*
- *la subdivision du logement des niveaux supérieurs en deux appartements,*
- *l'aménagement d'une 3ème chambre, pour l'appartement du 1er étage, à l'entre-sol ;*

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 l'extension surmontée de la terrasse dépassent les profils mitoyens et en ce qu'elles occupent toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que les parcelles avoisinantes présentent d'importantes constructions ;

Considérant la présence d'un hangar en mitoyenneté, en intérieur d'îlot ;

Considérant que le volume à régulariser est adossé à trois hauts murs mitoyens ;

Considérant que la terrasse à régulariser dépasse partiellement de ces murs mitoyens ;

Considérant toutefois que l'extension à régulariser n'a pas été exécutée conformément aux règles de l'art ;

Considérant néanmoins que la superficie de la chambre projetée à l'arrière du 1er étage dépasse légèrement les 9 m² imposés au titre II du RRU ;

Considérant toutefois que sa hauteur sous plafond, à savoir 2,35 m, est inférieure aux 2,50 m imposés à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que la terrasse à régulariser conserve un espace d'une hauteur d'environ 40 cm entre la toiture plate de l'extension à régulariser et les poutres de son plancher ;

Considérant dès lors qu'il serait aisé de se conformer à cette disposition ;

Considérant également que cette pièce ne présente pas 1/5ème de superficie nette éclairante, contrairement aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse à régulariser sur la toiture plate de l'extension engendre des vues non-conformes aux prescriptions du code civil vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du code civil et d'améliorer les conditions d'habitabilité de l'appartement I ;

Considérant que ces constructions ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
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, moyennant certaines adaptations ;
Considérant que le bien abritait initialement un seul logement et que la demande vise également la régularisation de la subdivision du bâtiment en deux appartements ;
Considérant que le premier appartement a été aménagé à l'entre-sol et au 1er étage et que le second logement occupe le 2ème étage et les combles ;
Considérant que la moitié de la superficie planchers de la seconde chambre du duplex du haut ne présente pas une hauteur de minimum 2,30 m ;
Considérant néanmoins que sa superficie planchers atteint pratiquement 24 m² et qu'elle est éclairée par deux fenêtres de toiture de bonnes dimensions ;
Considérant que cet appartement respecte toutes les superficies et hauteur sous plafond prévues aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) liée à la chambres en combles est acceptable ;
Considérant que la chambre 3 aménagée à l'entre-sol présente une hauteur sous plafond de seulement 2 m environ ;
Considérant que le permis de bâtir d'origine y prévoyait du dépôt ;
Considérant que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme imposent une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m pour les locaux habitables et de minimum 2,20 m pour les dégagements et autres locaux non habitables ;
Considérant que la dérogation en matière de hauteur sous plafond de cette pièce en tant que local habitable est excessive ;
Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'exclure l'utilisation de la pièce de l'entre-sol en tant que pièce de vie à séjour prolongé ;
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;
Considérant dès lors que le maintien de l'utilisation de cette pièce en local non habitable n'engendre aucune dérogation au titre II du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant néanmoins qu'une dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme pourrait être acceptable pour une pièce non habitable ou à séjour non prolongé ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- *réaliser les rehausses de murs suivant les règles de l'art et prévoir une hauteur sous plafond de 2,50 m pour le volume à régulariser,*
- *augmenter la fenêtre de la chambre 2 de l'appartement 1 en vue de respecter l'éclairage naturel imposé par le titre II du RRU,*
- *exclure l'utilisation de chambre pour le local situé à l'entre-sol, un bureau ou une buanderie pouvant être acceptés,*
- *respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques pour la terrasse du 2ème étage.*

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

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation en présence de l'AATL-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) sont octroyées, moyennant le respect des conditions émises. »

Attendu qu'un plan modificatif a été introduit (plan 2/2, indice II) en date du 23/05/2014, conformément à l'article 191 du CoBAT ;

ARRETE :

Art. 1. Le permis est délivré à Madame Sophie Anne PREVOT pour les motifs suivants :

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 6 du CoBAT, l'avis unanime favorable conditionnel 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 31 octobre 2013, 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) dans son avis unanime rendu en présence dans son avis unanime rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension avec toiture terrasse à l'arrière du 1er étage et de transformer un immeuble en rez-de-chaussée commercial et deux logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- la construction d'un volume à l'arrière du 1er étage, pour y aménager une chambre supplémentaire,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de cette extension,
- la subdivision du logement des niveaux supérieurs en deux appartements,
- l'aménagement d'une 3ème chambre, pour l'appartement du 1er étage, à l'entre-sol ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 octobre 2013 au 17 octobre 2013 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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 l'extension surmontée de la terrasse dépassent les profils mitoyens et en ce qu'elles occupent toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que les parcelles avoisinantes présentent d'importantes constructions ;

Considérant la présence d'un hangar en mitoyenneté, en intérieur d'îlot ;

Considérant que le volume à régulariser est adossé à trois hauts murs mitoyens ;

Considérant que la terrasse à régulariser dépasse partiellement de ces murs mitoyens ;

Considérant toutefois que l'extension à régulariser n'a pas été exécutée conformément aux règles de l'art ;

Considérant néanmoins que la superficie de la chambre projetée à l'arrière du 1er étage dépasse légèrement les 9 m² imposés au titre II du RRU ;

Considérant toutefois que sa hauteur sous plafond, à savoir 2,35 m, est inférieure aux 2,50 m imposés à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant de plus que la terrasse à régulariser conserve un espace d'une hauteur d'environ 40 cm entre la toiture plate de l'extension à régulariser et les poutres de son plancher ;

Considérant dès lors qu'il serait aisé de se conformer à cette disposition ;

Considérant également que cette pièce ne présente pas 1/5ème de superficie nette éclairante, contrairement aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la terrasse à régulariser sur la toiture plate de l'extension engendre des vues non-conformes aux prescriptions du code civil vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les dispositions du code civil et d'améliorer les conditions d'habitabilité de l'appartement 1 ;

Considérant que ces constructions ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que le plan modificatif (indice II) prévoit de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites et obliques pour la terrasse du 2ème étage par le placement de brises-vues et de bacs plantés ;

Considérant également que le plan modificatif (indice II) prévoit de réaliser les rehausses de murs suivant les règles de l'art, ainsi qu'une hauteur sous plafond de 2,50 m pour le volume à régulariser ;

Considérant en outre que le plan modificatif (indice II) augmente l'éclairage naturel de la chambre 2 de l'appartement 1, en vue de respecter le cinquième de superficie planchers imposé par le titre II du RRU ;

Considérant que le bien abritait initialement un seul logement et que la demande vise également la régularisation de la subdivision du bâtiment en deux appartements ;

Considérant que le premier appartement a été aménagé à l'entresol et au 1er étage et que le second logement occupe le 2ème étage et les combles ;

Considérant que la moitié de la superficie planchers de la seconde chambre du duplex du haut ne présente pas une hauteur de minimum 2,30 m ;

Considérant néanmoins que sa superficie planchers atteint pratiquement 24 m² et qu'elle est éclairée par deux fenêtres de toiture de bonnes dimensions ;

Considérant que cet appartement respecte toutes les superficies et hauteur sous plafond prévues aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

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

Considérant que la chambre 3 aménagée à l'entresol présente une hauteur sous plafond de seulement 2 m environ ;

Considérant que le permis de bâtir d'origine y prévoyait du dépôt ;

Considérant que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme imposent une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m pour les locaux habitables et de minimum 2,20 m pour les dégagements et autres locaux non habitables ;

Considérant que la dérogation en matière de hauteur sous plafond de cette pièce en tant que local habitable est excessive ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu d'exclure l'utilisation de la pièce de l'entresol en tant que pièce de vie à séjour prolongé ;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;

Considérant dès lors que le maintien de l'utilisation de cette pièce en local non habitable n'engendre aucune dérogation au titre II du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant néanmoins qu'une dérogation à l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme pourrait être acceptable pour une pièce non habitable ou à séjour non prolongé ;
Considérant que le plan modificatif (indice II) prévoit un bureau en lieu et place de la chambre de l'entresol ;
Considérant dès lors que le plan modificatif (indice II) répond aux conditions émises par la commission de concertation et le Collège échevinal.
Considérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu d'imposer un planning de réalisation, conformément à l'article 192 du CoBAT, pour les travaux à prévoir qui sont nécessaires à la régularisation.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° conformément à l'article 192 du CoBAT, commencer les travaux nécessaires à la mise en conformité endéans les 6 mois suivant la délivrance du permis ;

2° ces travaux nécessaires à la mise en conformité devront être achevés 1 an maximum après leur début ;

3° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus de la commission de concertation ;

4° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins : ////

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 les prescriptions et charges imposées par l'Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau ;

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

6° vu l'article 68 de l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature et l'article 5 de l'arrêté du 25 octobre 1990 relatif à la protection des oiseaux, tout abattage d'arbre est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).

7° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

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

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

Art. 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

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

Art. 6. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

PAR LE COLLEGE

Le Secrétaire communal,
(s) E. SCHOONBROODT

Le Secrétaire communal



E. SCHOONBROODT

Le Président,
(s) D. GOSUIN

Par délégation :
L'Échevin de l'Urbanisme,



A. LEFEBVRE

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

DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DELEGUE.

Article 153 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° dix jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël;
- 2° quarante-cinq jours s'il s'agit des vacances d'été.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUSPENSION ET ANNULATION.

Article 160 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

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 du 9 avril 2004

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

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

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

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

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

PEREMPTION ET PROROGATION.

Article 101 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

§ 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.

EXECUTION DU PERMIS.

Article 157 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

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

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

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

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

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

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

PUBLICITE.

Article 194/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

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

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 30[1], à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

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

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

MODIFICATION DU PERMIS D'URBANISME.

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

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

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

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

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

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

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

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

RECOURS AU GOUVERNEMENT.

Article 169 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la 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.

Région de Bruxelles-Capitale
Collège d'Urbanisme - C.C.N.
Rue du Progrès 80, bte 1
1035 BRUXELLES

Article 170 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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

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

Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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

Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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

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

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

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

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

Article 174 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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

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

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

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

ARTICLE 1

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

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

ARTICLE 2

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

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

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

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

ARTICLE 3

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

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

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

ARTICLE 4

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

La taxe est exigible en une seule fois. Elle est perçue par voie de rôle.