

Réf. Urban.brussels : 05/PU/1842771
Nos références : DOSSIER n° 11584
Annexe(s) : 5 plan(s).

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par **Monsieur** [REDACTED] relative à un bien sis **Boulevard Saint-Michel 121**, tendant à régulariser la division et les modifications apportées à une maison unifamiliale, y aménager quatre logements et la rénover en ce compris la zone de recul ;

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 ;

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 1^{er} 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'habitation, le long d'un espace structurant, le long d'une voirie régionale et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;

que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : Maison de maître de style Beaux-Arts construite d'après une demande de permis de bâtir de 1912 ;

qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale de 4 chambres, R + 2 étages+ combles + toiture à versants ;

*que la demande **initiale** visait à régulariser la division d'une maison unifamiliale en six logements, la modification de la zone de recul et la construction d'une terrasse au rez ainsi qu'aménager les combles et construire deux terrasses en façade arrière ;*

que la répartition proposée est la suivante :

- R-2 : caves ;
- R-1 : locaux communs et un studio ;
- Rez : un appartement 1 chambre ;
- R+1 : un appartement 2 chambres ;
- R+2 : deux studios ;
- R+3 et R+4 (combles) : un duplex deux chambre ;

que le sous-sol (R-2) comporte 1 cave en 3 compartiments ouverts ; qu'au sous-sol arrière (R-1) il est prévu d'aménager un local vélo, une buanderie commune et un salle de bain commune ;

que la partie avant du sous-sol (R-1) est aménagé en studio ;

que l'entrée du studio se fait depuis une petite porte et un escalier depuis le premier sas d'entrée commun ; que cette entrée n'est pas qualitative pour un logement indépendant ;

que la pièce principale du studio regroupe la cuisine, le séjour et le lit a une superficie de 25m² ;

que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne la pièce principale du studio au sous-sol avant qui bénéficie de 2.5m² d'éclairage au lieu des 5m² requis ; que la vue sur la zone de stationnement depuis le sous-sol est peu qualitative ;

que cet espace ne convient pas à l'aménagement d'un espace habitable, et que cette pièce, située côté rue et facile d'accès depuis l'entrée commune, serait plus appropriée pour l'aménagement d'un local vélos communs; qu'il est prévu d'aménager le reste du sous-sol, qui est actuellement utilisé comme studio, en local vélos/poussettes, en buanderie et salle de bain commune ;

que le la cour et le jardin sont accessibles depuis la buanderie commune ;

que le rez est aménagé en appartement 1 chambre ;

que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour/cuisine de 41.4m² qui bénéficie de 6,8m² d'éclairage au lieu des 8,28m² requis ;

qu'il manque une porte menant à la salle de bain ; qu'il convient de la représenter ;

que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC); que la profondeur du local WC est de 1,16 m au lieu des 1.20m requis ; que le local est existant ; que la dérogation est acceptable ;

qu'à ce niveau, une terrasse et un escalier menant au jardin ont été construits en structure et revêtement bois ; que cette terrasse n'est pas qualitative ; qu'elle est sur pilotis et que par conséquent, l'espace de cour sous la surface n'est plus utilisable au vu de sa faible hauteur ; que cette terrasse n'est pas acceptable en état ;

que le premier étage est aménagé en un appartement 2 chambres ;

qu'à ce niveau, une extension est construite à l'arrière ; que l'extension fait 3m de profondeur et 3m de largeur ; qu'elle est utilisée comme salle à manger ;

que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour de 37m² qui bénéficie de 6.7m² d'éclairage au lieu des 7.4m² requis ;

qu'une terrasse en revêtement bois de 7.1m² est aménagée à l'arrière sur la toiture plate du rez ;

que la salle de bain et le local WC du logement sont situés à l'entresol (rez/1er étage) et accessible par un escalier ;

que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond des locaux habitables) en ce qui concerne la cuisine qui bénéficie de 2,42m au lieu des 2,50 requis ;

la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond des locaux non habitables) en ce qui concerne l'entresol (dégagement, salle de bain, WC) qui bénéficient de 1,92m au lieu des 2,20m requis ;

que le 2ème étage est aménagé en deux studios ;

que l'aménagement du studio avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne la pièce de vie qui bénéficie de 20m² au lieu des 22m² requis ;

que l'aménagement du studio arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 17m² au lieu des 22m² requis ;

l'aménagement du studio arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 3.3m² au lieu des 3.52m² requis ;

qu'une extension de 0.74m largeur sur 1,13 m de profondeur est construite et utilisée comme palier de l'escalier menant à la salle de bain ; que la régularisation de l'extension peut être acceptée ;

qu'une terrasse en revêtement bois de 11.8m² est aménagée sur la toiture plate de l'extension au 1er étage ;

qu'il convient également de prévoir un revêtement clair sur l'ensemble des toitures plates non-accessibles ;

qu'au 2ème étage, la demande prévoit l'aménagement d'un local rangement commun en façade à rue, qu'un tel local ne remplace pas la nécessité d'une cave privative par logement ; que la demande ne prévoit pas une cave privative par logement ; qu'au vu du nombre de logements proposés cette absence de cave n'est pas acceptable ;

que le troisième et le quatrième étages sont aménagés en un duplex comportant deux chambres et un bureau ;

qu'un escaliers privatif en colimaçon est placé entre le 3ème et le 4ème étage;

que l'aménagement du duplex déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qu'aucune des deux chambres ne bénéficie des 14m² requis ; que la chambre au 3ème étage fait 13.2m² ; que la chambre au 4ème étage fait 10.2m² ;

que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour de 32.1m² qui bénéficie de 1m² d'éclairage au lieu des 6.42m² requis ;

que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne la chambre au 4ème étage de 10.2m² qui bénéficie de 0.6m² d'éclairage au lieu des 0.85m² requis ;

qu'une mansarde en revêtement tuile ton noir comportant deux fenêtres est construite au troisième étage en façade avant ; que cela ne correspond pas à la situation de droit ; que la mansarde n'est pas correctement représentée en coupe ;

que la façade est harmonieuse et que sa régularisation peut être acceptée ;

que le revêtement de façade arrière est en enduit ton jaune clair avec un soubassement en pierre bleue ;

qu'en façade avant, les éléments ornementaux d'époque tel que les moulures, les colonnes et les motifs sculptés ont été conservés ;

que l'ensemble des châssis en façade avant sont en bois peint ton gris clair ;

que le revêtement de façade arrière est en enduit ton blanc ; que les châssis sont en bois peint ton gris clair ;

que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 11 (zone de recul) et aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse titre 3, article 25 (plantations) en ce que la zone de recul autrefois végétalisée est transformée en espace de stationnement complètement imperméable ;

que la photo satellite de 1953 montre l'existence de la zone verdurisée ;

que la dérogation n'est pas acceptable, qu'aucun stationnement n'est autorisé en zone de recul, et qu'il convient de revenir à une zone de recul plantée et verdurisée;

que la demande déroge donc :

- au RRU, titre I, article 11 (zone de recul) ;
- au RRU, titre II, article 3 (superficie) : chambres du logement 6, studios 2 et 3 ;
- au RRU, titre II, article 4 (hauteur) : cuisine et entresol logement 3,

- au RRU, titre II, article 8 (WC) : WC rez ;
 - au RRU, titre II, article 10 (éclairage) : studio 1, séjour rez, séjour 1^{er} étage, studio 3, séjour et chambre 2 du logement 6 ;
 - au Règlement général sur la bâtisse, titre 3, article 25 (plantations) : zone de recul
- que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :
- l'emplacement de stationnement en zone de recul est vaste et utilisé comme stationnement de plusieurs véhicules ;
 - suggestion d'encourager à réduire la zone de stationnement à un seul emplacement au profit d'une zone verdurisée pour une amélioration écologique et de la qualité d'air ;
- l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 20/10/2022 ;
- l'avis sans remarque de Bruxelles Mobilité daté du 06/10/2022 ;
- que les dérogations sont nombreuses, que les logements sont peu qualitatifs et que la densité est trop importante pour la parcelle ;
- que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes ;
- qu'il convient de revoir le projet en limitant les dérogations, en réduisant le nombre de logements et en proposant l'aménagement d'au moins un logement de grande dimensions de minimum 3 chambres ;
- qu'il est également demandé en séance de fournir un reportage photographique de l'intérieur du bâtiment, sur les décors, matériaux, moulures, ... ; que la zone de recul est à remettre en pristin état ;
- que les extensions à l'arrière et le toit mansardé avec les châssis semblent d'époque et pourraient être régularisés ;
- qu'en date du 8/11/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;**
- qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modifiés ont été introduits en date du 3/05/2023 ;**
- que la demande **actuelle** vise à présent à régulariser la division et les modifications apportées à une maison unifamiliale, y aménager quatre logements et la rénover en ce compris la zone de recul ;
- que la répartition proposée est la suivante :
- R-2 : caves ;
 - R-1 avant : locaux communs ;
 - Rez et R-1 arrière : un appartement duplex 2 chambres ;
 - R+1 : un appartement 1 chambre ;
 - R+2 : un appartement 1 chambre ;
 - R+3 et R+4 (combles) : un duplex deux chambre ;
- que le second sous-sol est partiel et comporte sur 10m² des caves pour le logement inférieur ;
- que le 1^{er} sous-sol comporte un local vélos et poussettes de belles dimensions accessibles depuis le hall ; qu'il comporte également un local compteurs et deux caves privatives ;
- qu'en façade arrière, se trouve le bas du duplex avec une chambre donnant sur une cour, une salle de douche et un dressing ;
- que l'escalier existant entre sous-sol et rez est privatisé pour le duplex ;
- que le rez comporte une chambre, un séjour avec cuisine et une salle de douche ainsi qu'un wc séparé ;
- que cet appartement bénéficie du jardin ; qu'il est accessible depuis le rez via un escalier surplombant en partie la cour ;
- que le 1^{er} étage comporte un appartement une chambre avec salle d'eau à l'entresol entre rez et 1^{er}, accessible par un escalier donnant dans la salle-à-manger ;
- que cet appartement présente des dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II ;
- qu'il s'agit de l'article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la cuisine qui bénéficie de 2.42m au lieu des 2.50m requis et de la salle-de-bain 1.92m au lieu des 2.20m requis ; que les pièces sont situées dans des entresols existants ;
- que la dérogation ne nuit pas à leur habitabilité ;
- qu'il s'agit de l'article 8 (wc) en ce qu'il n'y a pas 2 portes entre celui-ci et le séjour ; que cependant il est situé quelques marches plus bas et ne donne pas directement dans l'espace de vie ;
- que l'appartement est vaste (environ 90m²) et bénéficie de beaux volumes dans les pièces de vie ;
- que cet appartement dispose d'une terrasse à l'arrière et d'un balcon à l'avant ;
- que le deuxième étage comporte un appartement une chambre ; qu'il bénéficie d'une terrasse en façade arrière ;
- que le 3^{ème} et le 4^{ème} étage comporte un duplex deux chambres ; que ce duplex est situé totalement sous toiture ;
- que le séjour n'est éclairé que par des fenêtres de toiture inclinée ;
- que cette situation est peu qualitative ;
- que si le volume des combles se prête à l'aménagement d'un logement, il convient cependant de prévoir une lucarne en façade arrière afin d'offrir une vue droite au séjour ;
- que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour au rez (6.8m² au lieu des 8.2m² requis) , le séjour au 1^{er} (6.7m² au lieu des 7.4m² requis ; que ces dérogations sont limitées et les pièces spacieuses ;
- que cela concerne également la chambre 1 au 3^{ème} étage (0.8m² au lieu des 4m² requis) ; que cette dérogation est due aux dimensions des baies dans la partie mansardée de la toiture ; qu'il ne paraît pas opportun de les modifier ;
- que la dérogation est acceptable ;
- que les toitures plates inaccessibles sont revêtues d'étanchéité de couleur claire ;
- que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur le versant avant de la toiture ; qu'ils forment deux formes géométriques simples ;
- qu'un reportage photographique intérieur est fourni ;

que la zone de recul est rétablie en jardinet ; qu'elle comporte une pelouse et une allée dallée ; qu'elle est entourée d'une haie plantée en pleine terre ;
que des grilles sont présentes latéralement mais pas à l'alignement ;
que la demande déroge dès lors aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek, article 28 clôtures, en ce qu'une grille est exigée à l'alignement ;
que la zone de recul est délimitée par la présence d'une haie et d'une bordure en pierre ; que cependant il s'agit d'un boulevard présentant une perspective qualitative ; qu'il convient de prévoir une grille ;
que la demande déroge au RRU, titre II :

- article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine et salle de bain du logement ;

- article 8 (wc) : logement 2 ;

- article 10 (éclairage) : séjour logement 1 et 2 ; chambre logement 4 ;

que la demande déroge au RGB de la commune d'Etterbeek, article 28 (clôtures) ;
que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

que la division proposée est qualitative et respectueuse de l'immeuble ; que les locaux communs sont présents en suffisance et aisément accessibles ;

l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 14/07/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de prévoir une lucarne en façade arrière afin d'offrir une vue droite au séjour du 3^{ème} étage ;

2. de prévoir une grille à l'alignement de la zone de recul ;

3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), article 8 (wc) et article 10 (éclairage) sont acceptées.

La dérogation au Règlement sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek, article 28 (clôture) est acceptée.

ARRETE :

Article 1. Le permis est délivré à **Monsieur Julien BODART** pour les motifs suivants ⁽¹⁾ :

Considérant que la demande est située au Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, le long d'une voirie régionale et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural : Maison de maître de style Beaux-Arts construite d'après une demande de permis de bâtir de 1912 ;

Considérant qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale de 4 chambres, R + 2 étages+ combles + toiture à versants ;

Considérant que la demande **initiale** visait à régulariser la division d'une maison unifamiliale en six logements, la modification de la zone de recul et la construction d'une terrasse au rez ainsi qu'aménager les combles et construire deux terrasses en façade arrière ;

Considérant que la répartition proposée est la suivante :

- R-2 : caves ;
- R-1 : locaux communs et un studio ;
- Rez : un appartement 1 chambre ;
- R+1 : un appartement 2 chambres ;
- R+2 : deux studios ;
- R+3 et R+4 (combles) : un duplex deux chambre ;

Considérant que le sous-sol (R-2) comporte 1 cave en 3 compartiments ouverts ; qu'au sous-sol arrière(R-1) il est prévu d'aménager un local vélo, une buanderie commune et un salle de bain commune ;

Considérant que la partie avant du sous-sol (R-1) est aménagé en studio ;

Considérant que l'entrée du studio se fait depuis une petite porte et un escalier depuis le premier sas d'entrée commun ; que cette entrée n'est pas qualitative pour un logement indépendant ;

Considérant que la pièce principale du studio regroupe la cuisine, le séjour et le lit a une superficie de 25m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne la pièce principale du studio au sous-sol avant qui bénéficie de 2.5m² d'éclairage au lieu des 5m² requis ; que la vue sur la zone de stationnement depuis le sous-sol est peu qualitative ;

Considérant que cet espace ne convient pas à l'aménagement d'un espace habitable, et que cette pièce, située côté rue et facile d'accès depuis l'entrée commune, serait plus appropriée pour l'aménagement d'un local vélos communs ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager le reste du sous-sol, qui est actuellement utilisé comme studio, en local vélos/poussettes, en buanderie et salle de bain commune ;

Considérant que le la cour et le jardin sont accessibles depuis la buanderie commune ;

Considérant que le rez est aménagé en appartement 1 chambre ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour/cuisine de 41.4m² qui bénéficie de 6,8m² d'éclairage au lieu des 8,28m² requis ;

Considérant qu'il manque une porte menant à la salle de bain ; qu'il convient de la représenter ;

⁽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.

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 8 (WC); que la profondeur du local WC est de 1,16 m au lieu des 1.20m requis ; que le local est existant ; que la dérogation est acceptable;

Considérant qu'à ce niveau, une terrasse et un escalier menant au jardin ont été construits en structure et revêtement bois; surface n'est plus utilisable au vu de sa faible hauteur ; que cette terrasse n'est pas acceptable en état ;

Considérant que le premier étage est aménagé en un appartement 2 chambres ;

Considérant qu'à ce niveau, une extension est construite à l'arrière ; que l'extension fait 3m de profondeur et 3m de largeur ; qu'elle est utilisée comme salle à manger ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour de 37m² qui bénéficie de 6.7m² d'éclairage au lieu des 7.4m² requis ;

Considérant qu'une terrasse en revêtement bois de 7.1m² est aménagée à l'arrière sur la toiture plate du rez ;

Considérant que la salle de bain et le local WC du logement sont situés à l'entresol (rez/1er étage) et accessible par un escalier ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond des locaux habitables) en ce qui concerne la cuisine qui bénéficie de 2.42m au lieu des 2.50 requis ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond des locaux non habitables) en ce qui concerne l'entresol (dégagement, salle de bain, WC) qui bénéficient de 1.92m au lieu des 2.20m requis ;

Considérant que le 2ème étage est aménagé en deux studios ;

Considérant que l'aménagement du studio avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne la pièce de vie qui bénéficie de 20m² au lieu des 22m² requis ;

Considérant que l'aménagement du studio arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 17m² au lieu des 22m² requis ;

Considérant que l'aménagement du studio arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour qui bénéficie de 3.3m² au lieu des 3.52m² requis ;

Considérant qu'une extension de 0.74m largeur sur 1.13 m de profondeur est construite et utilisée comme palier de l'escalier menant à la salle de bain ; que la régularisation de l'extension peut être acceptée ;

Considérant qu'une terrasse en revêtement bois de 11.8m² est aménagée sur la toiture plate de l'extension au 1er étage ;

Considérant qu'il convient également de prévoir un revêtement clair sur l'ensemble des toitures plates non-accessibles ;

Considérant qu'au 2ème étage, la demande prévoit l'aménagement d'un local rangement commun en façade à rue, qu'un tel local ne remplace pas la nécessité d'une cave privative par logement ; que la demande ne prévoit pas une cave privative par logement ; qu'au vu du nombre de logements proposés cette absence de cave n'est pas acceptable ;

Considérant que le troisième et le quatrième étages sont aménagés en un duplex comportant deux chambres et un bureau ; qu'un escaliers privatif en colimaçon est placé entre le 3ème et le 4ème étage;

Considérant que l'aménagement du duplex déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (superficie) en ce qu'aucune des deux chambres ne bénéficie des 14m² requis ; que la chambre au 3ème étage fait 13.2m² ; que la chambre au 4ème étage fait 10.2m² ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour de 32.1m² qui bénéficie de 1m² d'éclairage au lieu des 6.42m² requis ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne la chambre au 4ème étage de 10.2m² qui bénéficie de 0.6m² d'éclairage au lieu des 0.85m² requis ;

Considérant qu'une mansarde en revêtement tuile ton noir comportant deux fenêtres est construite au troisième étage en façade avant ; que cela ne correspond pas à la situation de droit ; que la mansarde n'est pas correctement représentée en coupe ;

Considérant que la façade est harmonieuse et que sa régularisation peut être acceptée ;

Considérant que le revêtement de façade arrière est en enduit ton jaune claire avec un soubassement en pierre bleue ;

Considérant qu'en façade avant, les éléments ornementaux d'époque tel que les moulures, les colonnes et les motifs sculptés ont été conservés ;

Considérant que l'ensemble des châssis en façade avant sont en bois peint ton gris clair ;

Considérant que le revêtement de façade arrière est en enduit ton blanc ; que les châssis sont en bois peint ton gris clair ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 11 (zone de recul) et aux prescriptions du règlement général sur la bâtisse titre 3, article 25 (plantations) en ce que la zone de recul autrefois végétalisée est transformée en espace de stationnement complètement imperméable ;

Considérant que la photo satellite de 1953 montre l'existence de la zone verdurisée ;

Considérant que la dérogation n'est pas acceptable, qu'aucun stationnement n'est autorisé en zone de recul, et qu'il convient de revenir à une zone de recul plantée et verdurisée;

Considérant que la demande déroge donc :

- au RRU, titre I, article 11 (zone de recul) ;
- au RRU, titre II, article 3 (superficie) : chambres du logement 6, studios 2 et 3 ;
- au RRU, titre II, article 4 (hauteur) : cuisine et entresol logement 3,
- au RRU, titre II, article 8 (WC) : WC rez ;
- au RRU, titre II, article 10 (éclairage) : studio 1, séjour rez, séjour 1er étage, studio 3, séjour et chambre 2 du logement 6 ;
- au Règlement général sur la bâtisse, titre 3, article 25 (plantations) : zone de recul

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que cette lettre porte sur :

- l'emplacement de stationnement en zone de recul est vaste et utilisé comme stationnement de plusieurs véhicules ;

- suggestion d'encourager à réduire la zone de stationnement à un seul emplacement au profit d'une zone verdurisée pour une amélioration écologique et de la qualité d'air ;

Considérant l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 20/10/2022 ;
 Considérant l'avis sans remarque de Bruxelles Mobilité daté du 06/10/2022 ;
 Considérant que les dérogations sont nombreuses, que les logements sont peu qualitatifs et que la densité est trop importante pour la parcelle ;
 Considérant que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
 ; que ce réaménagement ne correspond pas à ces principes ;
 Considérant qu'il convient de revoir le projet en limitant les dérogations, en réduisant le nombre de logements et en proposant l'aménagement d'au moins un logement de grande dimensions de minimum 3 chambres ;
 Considérant qu'il est également demandé en séance de fournir un reportage photographique de l'intérieur du bâtiment, sur les décors, matériaux, moulures, ... ; que la zone de recul est à remettre en pristin état ;
 Considérant que les extensions à l'arrière et le toit mansardé avec les châssis semblent d'époque et pourraient être régularisés ;

Considérant qu'en date du 8/11/2022, la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande ;
Considérant qu'en application de l'article 126 du Cobat, des plans modifiés ont été introduits en date du 3/05/2023 ;

Considérant que la demande **actuelle** vise à présent à régulariser la division et les modifications apportées à une maison unifamiliale, y aménager quatre logements et la rénover en ce compris la zone de recul ;

Considérant que la répartition proposée est la suivante :

- R-2 : caves ;
- R-1 avant : locaux communs ;
- Rez et R-1 arrière : un appartement duplex 2 chambres ;
- R+1 : un appartement 1 chambre ;
- R+2 : un appartement 1 chambre ;
- R+3 et R+4 (combles) : un duplex deux chambre ;

Considérant que le second sous-sol est partiel et comporte sur 10m² des caves pour le logement inférieur ;
 Considérant que le 1^{er} sous-sol comporte un local vélos et poussettes de belles dimensions accessibles depuis le hall ; qu'il comporte également un local compteurs et deux caves privatives ;

Considérant qu'en façade arrière, se trouve le bas du duplex avec une chambre donnant sur une cour, une salle de douche et un dressing ;

Considérant que l'escalier existant entre sous-sol et rez est privatisé pour le duplex ;

Considérant que le rez comporte une chambre, un séjour avec cuisine et une salle de douche ainsi qu'un wc séparé ;

Considérant que cet appartement bénéficie du jardin ; qu'il est accessible depuis le rez via un escalier surplombant en partie la cour ;

Considérant que le 1^{er} étage comporte un appartement une chambre avec salle d'eau à l'entresol entre rez et 1^{er}, accessible par un escalier donnant dans la salle-à-manger ;

Considérant que cet appartement présente des dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II ;

Considérant qu'il s'agit de l'article 4 (hauteur sous plafond) en ce qui concerne la cuisine qui bénéficie de 2.42m au lieu des 2.50m requis et de la salle-de-bain 1.92m au lieu des 2.20m requis ; que les pièces sont situées dans des entresols existants ; que la dérogation ne nuit pas à leur habitabilité ;

Considérant qu'il s'agit de l'article 8 (wc) en ce qu'il n'y a pas 2 portes entre celui-ci et le séjour ; que cependant il est situé quelques marches plus bas et ne donne pas directement dans l'espace de vie ;

Considérant que l'appartement est vaste (environ 90m²) et bénéficie de beaux volumes dans les pièces de vie ;

Considérant que cet appartement dispose d'une terrasse à l'arrière et d'un balcon à l'avant ;

Considérant que le deuxième étage comporte un appartement une chambre ; qu'il bénéficie d'une terrasse en façade arrière ;

Considérant que le 3^{ème} et le 4^{ème} étage comporte un duplex deux chambres ; que ce duplex est situé totalement sous toiture ; que le séjour n'est éclairé que par des fenêtres de toiture inclinée ;

Considérant que cette situation est peu qualitative ;

Considérant que si le volume des combles se prête à l'aménagement d'un logement, il convient cependant de prévoir une lucarne en façade arrière afin d'offrir une vue droite au séjour ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 10 (éclairage) en ce qui concerne le séjour au rez (6.8m² au lieu des 8.2m² requis) , le séjour au 1^{er} (6.7m² au lieu des 7.4m² requis ; que ces dérogations sont limitées et les pièces spacieuses ;

Considérant que cela concerne également la chambre 1 au 3^{ème} étage (0.8m² au lieu des 4m² requis) ; que cette dérogation est due aux dimensions des baies dans la partie mansardée de la toiture ; qu'il ne paraît pas opportun de les modifier ;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que les toitures plates inaccessibles sont revêtues d'étanchéité de couleur claire ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur le versant avant de la toiture ; qu'ils forment deux formes géométriques simples ;

Considérant qu'un reportage photographique intérieur est fourni ;

Considérant que la zone de recul est rétablie en jardinet ; qu'elle comporte une pelouse et une allée dallée ; qu'elle est entourée d'une haie plantée en pleine terre ;

Considérant que des grilles sont présentes latéralement mais pas à l'alignement ;

Considérant que la demande déroge dès lors aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek, article 28 clôtures, en ce qu'une grille est exigée à l'alignement ;

Considérant que la zone de recul est délimitée par la présence d'une haie et d'une bordure en pierre ; que cependant il s'agit d'un boulevard présentant une perspective qualitative ; qu'il convient de prévoir une grille ;

Considérant que la demande déroge au RRU, titre II :

- article 4 (hauteur sous plafond) : cuisine et salle de bain du logement ;
- article 8 (wc) : logement 2 ;
- article 10 (éclairage) : séjour logement 1 et 2 ; chambre logement 4 ;

Considérant que la demande déroge au RGB de la commune d'Etterbeek, article 28 (clôtures) ;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2023 au 11/09/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

Considérant que la division proposée est qualitative et respectueuse de l'immeuble ; que les locaux communs sont présents en suffisance et aisément accessibles ;

Considérant l'avis unanime de la Commission de concertation du 19 septembre 2023, rendu en présence du représentant de l'urbanisme régional ;

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} 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 ;

Considérant qu'en date du 19 septembre 2023, la commission de concertation a accepté les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), article 8 (wc) et article 10 (éclairage) et au Règlement sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek, article 28 (clôture) dans son avis unanime rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article 191 du Cobat, le demandeur a fourni des plans modificatifs en réponse aux réserves émises par la Commission de Concertation et par le Collège des Bourgmestre et Echevins (séance du 24/09/2023) et qui prévoient : de prévoir une lucarne en façade arrière afin d'offrir une vue droite au séjour du 3^{ème} étage ; de prévoir une grille à l'alignement de la zone de recul ; de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, daté du 14/07/2023 ;

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.

Le 14 février 2024

Par le Collège :

Par ordonnance :
La Secrétaire communale,
Annick PETIT

Pour le Bourgmestre,
Par Délégation
Frank VAN BOCKSTAL
Echevin de l'Urbanisme
et des Autorisations Environnementales

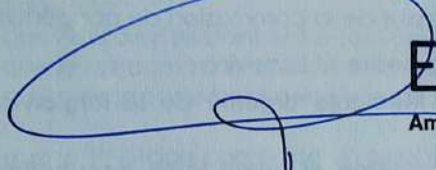
Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 16 FEV. 2024

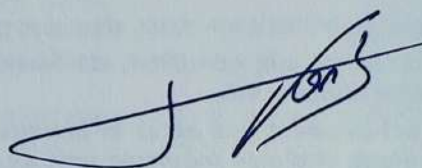
Par le Collège :

Par Ordonnance :
La Secrétaire communale,

Pour le Bourgmestre,
Par Délégation,


Etterbeek
Aménagement du territoire
Ruimtelijke Ordening

Annick PETIT



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

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis

Conformément aux dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à l'affichage prescrit pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme, le détenteur d'un permis d'urbanisme est tenu :

de compléter et d'afficher sur le bien faisant l'objet du permis, l'avis ci-joint, huit jours au moins avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été obtenu et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes.

L'affiche 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.

Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de planchers de plus de 1000 m², les mentions reprises sur l'affiche doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

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.

Péréemption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 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 intentar 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 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.

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.

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, qu'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.

Les recours au Gouvernement doivent être adressés

soit par voie électronique à l'adresse e-mail : beroep-recours@gov.brussels

soit par voie recommandée, à l'adresse suivante :

Madame Ans PERSOONS, Secrétaire d'Etat chargée de l'Urbanisme et des Monuments et Sites

Zenith Building

Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12ème étage

1030 Bruxelles

IMPORTANT

Dès l'obtention du permis d'urbanisme, posez-vous les questions suivantes (si ce n'est déjà fait): Ai-je besoin d'un permis d'environnement? de désamiantage? de chantier?

Permis d'environnement

Vérifiez si votre projet urbanistique concerne des installations classées au sens de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, tels que parkings de 10 emplacements ou plus, installations de chauffage, de refroidissement, de ventilation, etc. La liste des installations classées est disponible sur <https://environnement.brussels/services-et-demandes/demande-dun-permis-denvironnement/le-permis-denvironnement-quest-ce-que-cest-0>

Le formulaire est disponible sur <https://environnement.brussels/services-et-demandes/demande-dun-permis-denvironnement/les-formulaires-relatifs-aux-permis-0>

Délai de traitement si le dossier est complet: max 60 jours (permis classe 2)

Chantier : permis de désamiantage, permis de chantier, RRU

- **En cas de chantier de démolition ou transformation d'une surface brute de plus de 500m² (d'un bien dont la construction avait été autorisée par un permis d'urbanisme octroyé avant le 01/10/1998) et/ou en cas de chantier de plus de 50kW de force motrice**

- L'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 auprès de l'administration communale est obligatoire. Le formulaire est disponible sur <https://environnement.brussels/services-et-demandes/demande-dun-permis-denvironnement/les-formulaires-relatifs-aux-permis#formulaire-chantiers>

La déclaration devra notamment être accompagnée du plan de chantier, planning, proposition d'itinéraire du charroi lourd, projet de toute-boîte aux riverains, etc.

Lorsque le chantier concerne une démolition ou transformation d'un bien construit avant le 01/10/1998, la déclaration doit obligatoirement être accompagnée d'un inventaire amiante.

Si le dossier est complet, le permis de chantier (accusé complet accompagné de conditions d'exploiter) sera délivré.

Délai de traitement si le dossier est complet: max 20 jours

- Selon le type et la quantité des matériaux amiantés présents (repris dans l'inventaire amiante), l'introduction d'une déclaration ou d'une demande de permis de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement peut être obligatoire. Le récapitulatif des types de travaux soumis à permis, les formulaires et le modèle conforme de l'inventaire sont disponibles sur <https://environnement.brussels/gestion-environnementale/renover-et-construire/amiante-que-faire-pour-eliminer-les-dechets>

Dès que des travaux sont susceptibles d'endommager des matériaux amiantés, ceux-ci doivent obligatoirement être enlevés avant les travaux*.

Délai de traitement si le dossier est complet: max 55 jours (permis classe 1B), max 20 jours (déclaration 1C). Il est conseillé d'introduire la demande au plus tard 2 mois avant le début de chantier.

*Les travaux de désamiantage à haut risque de libérer des fibres d'amiante dans l'air doivent être exécutés par des entreprises agréées en la matière. Vous pouvez consulter la liste sur le site <http://www.emploi.belgique.be> du SPF Emploi, travail et Concertation social : <https://emploi.belgique.be/fr/agrements/agrement-amiante-entreprises-agrees-pour-des-travaux-de-demolition-et-retrait-damiante?id=5026>

Dans tous les cas :

Les chantiers en Région de Bruxelles-Capitale sont soumis au titre III du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Le travail sur le chantier, en ce compris les livraisons et le démarrage du chantier est *interdit les samedis, dimanches et jours fériés*. Il n'est **autorisé que du lundi au vendredi de 07h00 à 19h00**, et de 08h00 à 16h00 pour les activités particulièrement bruyantes.

Résumé

Le chantier ne pourra en aucun cas être entamé avant l'obtention le cas échéant du permis d'environnement, du permis de désamiantage et du permis de chantier, et devra respecter les horaires imposés par le RRU

Contacts

Division Autorisations de **Bruxelles Environnement** : 02/775.75.75 – permit@environnement.brussels
Division Environnement de la **Commune d'Etterbeek** : 02/627.2777 ou 78 – environnement@etterbeek.brussels