

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
Commune de Saint-Gilles  
Nos références : PU2010-191  
Annexe : 1 plan

*cl*  
*7/6/10*

Formulaire 001



## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite :

- en date du : 06/07/2010
- demandeur :  
**Madame COENEN Christine**  
**rue d'Ecosse, 67**  
**1060 Bruxelles**
- situation de la demande : **Rue d'Ecosse 67**
- objet de la demande : **modifier le nombre et la répartition des logements avec modifications de volume, façade et changement de destination du rez-de-chaussée (logement) en bureau et atelier**

*→ Dant*

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **20/10/2010** et a été notifié le **26/10/2010** ;

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ;

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 ;

~~(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;~~

~~(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;~~

~~(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte ;~~

~~(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;~~

(1) 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 ;

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

(1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme ;

Attendu que, pour le territoire où se situe le bien, il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou ~~(1) qu'il existe un plan particulier d'affectation du sol approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé ... et approuvé le ... ;~~

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

~~(1) Attendu que la demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu du CoBAT ; qu'il a été déclaré conforme et complet par l'Administration en date du ... ;~~

**(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/11/2010 au 14/11/2010 et que 1 réclamation a été introduite ;**

**(1) Vu l'avis de la commission de concertation du 14/12/2010;**

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué du **10/03/2011** est libellé comme suit :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien est repris par défaut à l'inventaire du patrimoine architectural (bâtiment d'avant 1932) ;

Considérant que la demande vise à modifier le nombre et la répartition des logements et plus précisément à diviser les étages de la maison unifamiliale en 2 logements : un logement d'une chambre au 1<sup>er</sup> et un logement d'une ou deux chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages) avec modification de volume, de façade et à changer la destination du rez-de-chaussée de logement en bureau et atelier ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/11/2010 au 14/11/2010 et que 1 réclamation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte sur la création de vis-à-vis depuis la terrasse surplombante du 2<sup>ème</sup> étage, le non-respect du Code Civil et la réduction du champs de vision engendré par la nouvelle annexe ; que la plainte concernant la terrasse s'avère fondée en ce que la terrasse aura un impact préjudiciable sur le voisinage (vues, perte d'intimité) ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation en séance du 14/12/2010 ;

Considérant qu'une précédente demande de permis d'urbanisme (PU n°2008-195) visant la transformation de l'immeuble avec modification de volume, a été retirée par le demandeur suite au report d'avis de la commission de concertation du 20/01/2009 (attente de clarification de la demande, d'informations complémentaires concernant les gabarits voisins et demande de dérogations le cas échéant) ;

Vu les procès-verbaux de constat d'infraction dressés le 02/02/2010 pour la modification du nombre et de la répartition des logements par la division d'une maison unifamiliale en 2 logements (rez-de-chaussée / 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> / 3<sup>ème</sup> étages), la modification de volume par la création d'un auvent au rez-de-chaussée, l'imperméabilisation totale du jardin devenu une cour dallée, la modification de volume par la création d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe à l'entresol (entre le rez-de-chaussée et le premier étage) et d'un balcon au 2<sup>ème</sup> étage côté jardin, des travaux intérieurs : mise en place d'une mezzanine au 3<sup>ème</sup> étage dans la chambre côté jardin et la modification de l'aspect de la façade par le remplacement des châssis ne respectant pas les divisions et proportions des châssis d'origine ;

Considérant que le projet prévoit la suppression de l'auvent au rez-de-chaussée, la perméabilisation de la moitié

de la cour, la suppression de la terrasse de l'entresol et du balcon du 2<sup>ème</sup> étage et la régularisation des autres infractions ;

Considérant également que la toiture plate de l'entresol est accessible (accès pour entretien suivant le plan) ;

Considérant que le nouveau volume du 1<sup>er</sup> étage déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur et de profondeur de construction ; que ce volume projeté engendre une rehausse de mitoyen avec le n°69 (rehausse de 1.50m) ;

Considérant cependant que dans le cadre de la division de la maison en deux logements, ce volume permettrait d'aménager un logement satisfaisant au 1<sup>er</sup> étage et que, au vu de l'orientation, la rehausse n'aura qu'un impact limité sur le voisinage ;

Considérant qu'une toiture verte sur ce volume permettrait d'offrir une compensation aux dérogations et rencontrerait la prescription 0.6 du Plan régional d'affectation du sol en terme d'amélioration paysagère des intérieurs d'îlots ;

Considérant que ce logement du 1<sup>er</sup> étage déroge aux normes d'habitabilité définies au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'article 10 pour l'éclairage naturel ;

Considérant que l'ouverture maximale de la baie de séparation entre le salon et la salle à manger avec suppression du sas WC permettrait de compenser cette dérogation (éclairage traversant en façade avant et arrière) ;

Considérant qu'il y aura toutefois lieu de se conformer à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme pour le WC (création du sas du WC ou suppression du WC) ;

Considérant qu'un escalier est créé entre la nouvelle chambre du 1<sup>er</sup> étage et la salle de bains prévue à l'entresol ; que sa hauteur sous plafond est ponctuellement insuffisante (1.65m au droit du passage) ;

Considérant que le logement du 2<sup>ème</sup> étage et combles déroge à l'article 3 pour la superficie de la cuisine, qu'il y aura donc lieu de l'ouvrir sur le séjour ;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée (WC) en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur et de profondeur de construction est minime et n'aura pas d'impact sur le voisinage ;

Considérant que le changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée en bureau (comptable) serait compatible avec les prescriptions du Plan régional d'affectation du sol seulement si ce bureau est lié à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ; que le dossier n'apporte aucune précision en ce sens ;

Considérant que la modification des divisions des châssis et de la porte en façade avant ne modifie pas substantiellement l'aspect architectural de la façade ;

Considérant que l'évacuation de la chaudière au rez-de-chaussée est en dérogation à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses, qu'il y aura lieu de remonter cette évacuation jusqu'en toiture (salubrité de l'intérieur d'îlot) ;

Considérant l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/07/2010 (pas d'objection majeure) ;

#### **AVIS FAVORABLE à condition de:**

- ne pas aménager de terrasse sur les toitures plates (garde-corps à prévoir devant les baies d'accès) et verduriser celles-ci (plantations basses sans entretien) ;
- prévoir une hauteur sous plafond suffisante (2m) entre la salle de bains de l'entresol et la chambre du 1<sup>er</sup> étage (escalier) ;
- ouvrir au maximum la baie de séparation entre le salon et la salle à manger avec suppression du sas WC au 1<sup>er</sup> étage ;
- ouvrir la cuisine sur le séjour au 2<sup>ème</sup> étage ;
- lier le bureau du rez-de-chaussée au logement du 1<sup>er</sup> étage par un escalier intérieur ;
- respecter l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour l'évacuation des chaudières (remonter les évacuations jusqu'en toiture).

**En application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, des plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées seront approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis.**

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) pour les modifications de volume et au Titre II, article 10 pour l'éclaircissement du séjour du 1<sup>er</sup> étage sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Références du dossier : 13/AFD/284033 .

~~(1) Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit ; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations aux règlements ;~~

~~(1) Attendu que le collège des bourgmestre et échevins a décidé en date du ..., dans le respect des conditions prévues par le CoBAT, d'imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ; que ces plans modifiés ont été reçus par le collège des bourgmestre et échevins en date du ... ;~~

## **ARRETE :**

**Art. 1<sup>er</sup>.** Le permis est délivré à Madame COENEN Christine

pour les motifs suivants : **Mêmes motifs que le Fonctionnaire délégué et**  
**Vu le plan modifié n° 3/3B daté du 3 mai 2011 répondant partiellement aux conditions émises**  
**par le Fonctionnaire délégué ;**

**Considérant en effet que les plans modifiés présentent :**

- **des toitures plates non accessibles (garde-corps devant les baies d'accès) et**  
**verdurisées (plantations basses sans entretien);**
- **l'ouverture de la baie de séparation entre le salon et la salle à manger avec**  
**suppression du sas wc au 1<sup>er</sup> étage ;**
- **l'ouverture de la cuisine sur le séjour au 2<sup>e</sup> étage ;**
- **la liaison du bureau du rez-de-chaussée au logement du 1<sup>er</sup> étage par un escalier**  
**intérieur ;**
- **une évacuation des chaudières respectant l'art. 62 du Règlement communal sur les**  
**bâtisses (remonter les évacuations jusqu'en toiture).**

**Art. 2.** Le titulaire du permis devra :

**(1) 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué**  
**reproduit ci-dessus ;**

**(1) 2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et**  
**Echevins :**

- **prévoir une hauteur sous plafond suffisante (2 m) entre la salle de bains de l'entresol**  
**et la chambre du 1<sup>er</sup> étage (escalier) ;**
- **respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de**  
**Bruxelles-Capitale (en annexe).**

**3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent permis.**

**Art. 3.** ~~(A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du~~  
~~Territoire du 9 avril 2004). Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà d'une~~  
~~durée de ... à dater de la notification du présent permis.~~

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

- **avertir, par lettre recommandée, le collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire**  
**délégué du commencement des travaux ou des actes permis ;**
- **afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le**  
**permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de**  
**l'accomplissement de ces actes.**

**Art. 5.** Le présent permis 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.

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

---

## ANNEXE 1 AU PERMIS D'URBANISME

### **Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)** **Entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier 2010**

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

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

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

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

#### **CoBAT :**

##### **Exécution du permis**

###### **Article 157 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

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 1<sup>er</sup> prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

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

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

Le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> 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, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 153, § 1<sup>er</sup>, 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**

§ 1<sup>er</sup>. 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<sup>1</sup>, dans les trente jours qui suivent la réception du permis.

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

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

###### **Article 162 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

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

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

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

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

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

## Péremption et prorogation

### Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

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 période de suspension du délai de péremption.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 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 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 aux articles 165, 169, 180 et 184.

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

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

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

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

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

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

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

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

## Publicité

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

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

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

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

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

## Modification du permis d'urbanisme

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

Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

## Recours au Gouvernement

### Article 169 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ou, en cas d'absence de décision du fonctionnaire délégué, dans les trente jours à compter de l'expiration du délai visé à l'article 164, alinéa 5.

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

### Article 170 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans les trente jours de sa notification, le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement contre le permis délivré par le

fonctionnaire délégué sur la base de l'article 164, lorsque cette décision consacre une dérogation visée à l'article 155, § 2, alinéa 1er en l'absence de proposition motivée du collège.

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

*Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

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

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

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

*Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

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

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

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

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

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

*Article 174 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

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

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

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

---

**Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale**

CCN – Collège d'Urbanisme

Rue du Progrès, 80 – Boite 1

1035 BRUXELLES





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



**Madame COENEN**

Rue d'Ecosse, 67

1060 BRUXELLES

Bruxelles, 25/07/2010

Vos réf. : Votre demande du 05/07/2010

Nos réf. : T.2010.0612/1/APB/dm

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter: N. JALET

Adresse: Rue d'Ecosse, 67  
1060 Saint-Gilles

Madame,

**Concerne :** Demande de permis d'urbanisme.

**Composition du dossier:**

Maître de l'ouvrage: Coenen  
Rue d'Ecosse, 67  
1060 Bruxelles

Architecte: Laurence Arnould  
Rue de la Victoire 185  
1060 Bruxelles

Annexe: 3 plans signés et cachetés par le Service d'Incendie à la date du 9 juillet 2010

**Description**

Régularisation de la division d'une maison unifamiliale en un bureau et en deux logements (sous-sol, R+2+combles) :

- Un bureau au rez de chaussée
- Un appartement en simplex au rez avec construction d'une chambre en façade arrière.
- Un appartement en duplex au deuxième étage et dans les combles (les combles disposent d'une mezzanine)

**Réglementation générale**

L'immeuble ayant une hauteur supérieure à 10 m, il devra répondre aux prescriptions relatives aux immeubles moyens des normes NBN S21-201, NBN S21-202, NBN S21-202 addendum I-1984 et NBN S21-203 relatives à la protection contre l'incendie des immeubles élevés et moyens du type A, B et AB

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 (M.B. du 5/5/2004) déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location.

### **Mesures de prévention contre l'incendie déjà prises**

- Portes coupe-feu Rf ½ h à l'entrée des appartements et du bureau

### **Avis du Service d'Incendie**

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes:

1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. Les éléments de construction indiqués Rf sur les plans et ci-après doivent l'être conformément à la norme NBN 713.020.
3. Les éléments structuraux de construction assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment (tels que colonnes, parois portantes, poutres principales, planchers finis et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment) et qui en cas d'affaissement, donnent lieu à un effondrement progressif qui se produit lorsque l'affaissement d'un élément de construction entraîne l'affaissement d'éléments du bâtiment qui ne se trouvent pas à proximité immédiate de l'élément considéré et lorsque la résistance du reste de la construction est insuffisante pour supporter la charge en cause doivent présenter un Rf 1h (NBN 713.020).
4. L'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois présentant un Rf 1h (NBN 713.020) et une porte de communication Rf 1/2h (NBN 713.020) sollicitée à la fermeture.
5. Les parois du hall d'entrée et de la cage d'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doivent présenter un Rf 1h (NBN 713.020).
6. Les appartements doivent être séparés entre eux par des parois présentant un Rf 1/2h (NBN 713.020).
7. Les bureaux doivent être séparés du reste de l'immeuble par des parois (planchers et plafonds y compris) présentant un Rf 1h (NBN 713.020).
- 7bis. Toutes les portes coupe-feu doivent être sollicitées à la fermeture à l'exception des portes d'accès aux appartements.
8. L'installation des chaudières individuelles au gaz doit répondre aux prescriptions de la norme NBN D51-003 : "Installations alimentées en gaz plus léger que l'air, distribué par canalisations".
9. Le local des compteurs de gaz doit être ventilé directement vers l'extérieur (air libre).
10. Les paliers de la cage d'escaliers doivent être pourvus d'un éclairage de sécurité permettant d'atteindre un éclairage horizontal d'au moins 1 lux au niveau du sol ou des marches.  
Dès que l'alimentation normale en énergie électrique fait défaut, le fonctionnement de l'éclairage de sécurité est assuré automatiquement et dans un délai d'une minute.  
Son autonomie est d'une heure au moins.

L'éclairage de sécurité est conforme aux prescriptions des :

- NBN C71-100 : installation et instructions pour le contrôle et l'entretien,
- NBN C71-598-222 : appareils autonomes.
- EN 1838 : 1999 : Eclairagisme – Eclairage de secours : définit les prescriptions photométriques des systèmes d'éclairage de secours / art. 4 : Eclairage de sécurité.

11. Les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.
12. Il y a lieu de placer 2 extincteurs portatifs à eau de 6 litres de type AB : un dans les bureaux du rez, un dans le hall d'entrée.  
Ces extincteurs doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuels.

A titre de conseil

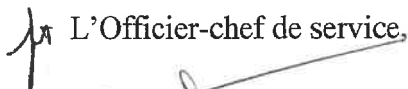
13. L'appartement à aménager sous toiture (dans les combles) devrait disposer d'une fenêtre en façade avant du type correspondant suivant

- une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant.

La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1 m<sup>2</sup>.

La distance horizontale entre le bord inférieur du châssis de fenêtre et le plan de façade ne peut être supérieure à 1 m.

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

 L'Officier-chef de service,

Lt-Col. Ing. C. DE SNEYDER  
Cdt. A GIBSON

L'Officier,

  
Cdt. Ing. L. SAUVAGE

L'Officier,

  
Slt. N. JALET

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