

Vos références :
Nos références : PU 27063
Annexe(s) : plans

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par
relative à un bien sis Avenue Van Volxem, 183

et tendant à Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 2 logements distincts, la modification d'atelier en pièces de vie pour le bâtiment arrière, la réalisation d'une lucarne.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 20/11/2019;

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement ;

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 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;~~

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

- (1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;
- ~~(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;~~
- (1) 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 aux mesures particulières de publicité **du 10/12/2019 au 24/12/2019** et que 1 réclamation(s) (n') a (ont) été introduite(s); que le collège en a délibéré;

- (1) Vu l'avis de la commission de concertation du 07/01/2020;
- (1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;
- (1) Vu les règlements communaux d'urbanisme;
- ~~(1) Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :~~
- ~~(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;~~

ARRETE :

Article 1er. Le permis sollicité par Madame **Amal Laroussi** est refusé :

1° ~~pour le motif indiqué dans l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;~~

2° pour les motifs suivants :

Vu l'avis de la commission de concertation du 07/01/2020, à savoir :

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 10/12/2019 au 24/12/2019 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 1 réclamation(s)/observation(s);

Considérant que la commission en a délibéré;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues;

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation, le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré en 1899, que d'autres permis d'urbanisme pour des transformations du bâtiments avant et la construction d'un atelier en fond de parcelle ont été délivrés en 1911, en 1927 et en 1939 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale avec un atelier en fond de parcelle ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- la division d'une maison unifamiliale en 3 logements distincts,

- la modification d'atelier situé dans le bâtiment arrière en pièces de vie pour le logement avant situé au rez-de-chaussée,

- la réalisation d'une lucarne,

Considérant que la demande vise également à modifier la destination du sous-sol par l'aménagement d'un bureau de profession libérale ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) pour la modification de la destination d'atelier (situé en fond de parcelle) en logement attenante au logement situé au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II suivantes :

- Article 3 pour le séjour au rez-de-chaussée, au 1er et 2ème étage et la cuisine au 2ème étage,

- Article 4 pour la cuisine et le WC au rez-de-chaussée,

- Article 8 pour les WC à chaque étage,

- Article 10 pour le séjour au 1er étage, le séjour et la chambre au 2ème étage,

Considérant que lors de l'enquête publique, 1 réclamation a été enregistrée portant principalement sur le motif suivant :

- nombre de logements prévus,*
- châssis non conformes à ceux d'origine,*
- rabaissement du niveau du sous-sol,*
- terrasses arrières et vues vers les voisins,*
- chaudière à ventouse et ouverture,*
- transformation de l'atelier en logement et problème d'intimité dans le jardin voisin,*
- durée des travaux ;*

Considérant la modification du nombre de logements (de 1 à 3) et leur organisation de la manière suivante:

- au rez-de-chaussée des bâtiments avant et arrière : un appartement de 3 chambres (1 dans le bâtiment avant et 2 dans le bâtiment arrière) nommé « logement 1 (1chambre + coliving) »,*
- au 1er étage : un appartement d'1 chambre,*
- au 2ème étage sous toiture et combles : un appartement d'1 chambre ;*

Considérant que le sous-sol comprend une salle d'attente, une salle de consultation avec un local réserve et salle de bains, les locaux compteurs et poubelles, une cave privative ainsi qu'un accès au jardin par la cour basse ;

Considérant que l'entresol comprend un local commun vélos/poussettes ;

Considérant que la citerne d'eau pluviale existante est maintenue ;

Considérant qu'à l'analyse du dossier il apparaît la création d'une salle d'attente et d'une salle de consultation au niveau du plan du sous-sol ; que l'annexe I mentionne « bureau » au cadre VII ; que cette fonction s'apparente à une activité médicale et de ce fait à un « équipement d'intérêt collectif » et non à du « bureau » ;

Considérant également que les formulaires de demande et statistique mentionnent 3 logements en situation de droit alors que la situation de droit aux regards des archives communales est une maison unifamiliale ; qu'il convient de corriger les documents en conséquence ;

Considérant que le demandeur mentionne que le bien est divisé en 3 unités avant 1992 ;

Qu'aucun élément de droit n'a été fourni pour confirmer cette affirmation ;

Considérant notamment que lors de l'enquête publique l'objet de la demande porte également sur la création d'une terrasse et la modification de la façade à rue; qu'il s'agit d'une erreur matérielle (prise en compte de l'objet de la demande lors du dépôt de dossier et non lors de la complétude du dossier); que cette erreur est accessoire ; que l'objet principale de la demande a bien été soumis à enquête publique;

Considérant en ce qui concerne la notion d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'ilot au sens du PRAS 0.6 il apparaît que la demande ne porte pas de réel atteinte aux qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'ilot ; que les volumes d'origine sont conservés que seul la destination du bâtiment arrière est modifiée par le changement d'affectation d'atelier en logement attenant au logement du rez-de-chaussée du bâtiment avant ce qui peut s'envisager dans la zone concernée ;

Considérant que la passerelle créée dans le jardin relie les pièces de vie du rez-de-chaussée vers le jardin ; que l'impact de cette passerelle sur le cadre urbain environnant est limité et donc acceptable ;

Considérant que la demande porte sur la modification du nombre de logements ; que la volumétrie existante ainsi que la typologie du bâtiment permettent d'envisager la modification du nombre de logements ; que cependant les aménagements proposés sont peu

qualitatifs et comportent un nombre important de dérogations aux normes minimales d'habitabilités et relèvent d'une utilisation excessive du bien ; Qu'il convient de diminuer le nombre de logement en prévoyant 2 (par exemple un duplex 1er et 2eme et un au rez) ;

Considérant que la demande présentée modifie la répartition des 3 logements existants en situation de fait, notamment par l'aménagement d'une activité différente au sous-sol alors que ce dernier est l'extension du logement du rez-de-chaussée en situation de fait ;

Considérant cependant que certaines dérogation peuvent être acceptées que la dérogation à l'article 8 pour le WC du rez-de-chaussée peut être acceptée étant donné qu'il s'agit d'une situation d'origine qu'il n'y a pas obligatoirement lieu de modifier ;

Considérant que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous-plafonds) pour la cuisine et le WC au rez-de-chaussée peut être acceptée dans la mesure où elle résulte d'une situation existante (niveaux existants) difficilement modifiable ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 pour le séjour au rez-de-chaussée peut être acceptée dans la mesure où le séjour est ouvert sur la salle à manger et la cuisine offrant un espace traversant aux dimensions correctes ;

Considérant que la dérogation à l'article 3 pour le séjour au 1er étage ne peut être acceptée ; que l'appartement d'une chambre présenté est peu qualitatif ; que notamment la douche de douche située dans la chambre de l'appartement au 1er étage ne participe pas au bon aménagement des lieux ; que cette proposition résulte du manque de superficie prévue pour un logement d'une chambre ;

Considérant que s'agissant de l'appartement situé au 2^{ème} étage et combles il apparait que le logement d'une chambre comporte un nombre de dérogation trop important ;

Considérant que la dérogation à l'article 8 pour les WC au 1er et 2^{ème} étage peut être supprimée en revoyant l'aménagement des espaces étant donné qu'il s'agit de nouveau WC ;

Considérant que la dérogation à l'article 10 pour le séjour au 1er étage, le séjour et la chambre au 2^{ème} étage ne peut être acceptée dans la configuration des logements tels que présentés ; que cependant il n'y a pas lieu de modifier les baies en façade à rue ni la structure d'origine du bâtiment ;

Considérant que deux cuisines sont aménagées pour l'appartement du rez-de-chaussée, l'une dans le bâtiment avant et l'autre dans le bâtiment arrière ;

Considérant que l'aménagement intérieur de l'habitation pourrait s'apparenter davantage à la création de deux logements étant donné que le bâtiment arrière pourrait fonctionner de façon indépendante mais que le demandeur précise dans la demande que le logement fonctionne comme une entité sur le principe d'un espace coliving ; que cette proposition présentée est acceptable dans le cas où les deux parties sont considérées comme une seule entité ; que la partie arrière ne peut être considérée comme un logement indépendant ;

Considérant que la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;

Qu'il convient d'améliorer la conformité de l'immeuble à ces articles en prévoyant des espaces communs au sous-sol en prévoyant notamment un local vélos/poussettes dans la pièce avant à rue ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'une lucarne en toiture arrière ; qu'il n'y a pas d'information relative à l'année ou la lucarne arrière a été construite mais qu'il semblerait qu'elle date de plusieurs décennies au regard des photos aériennes Bruciel (1971-1977) ; qu'au vu de leur ancienneté et du respect de la législation en vigueur à l'époque, on peut les considérer comme intégrés au cadre urbain environnant rendant le gabarit arrière existant acceptable ;

Considérant en ce qui concerne la façade à rue que la demande comprend de nombreuses incohérences entre les plans et la situation de fait en ce qui concerne les châssis; qu'il y a lieu de préciser les modifications de la façade à rue par rapport à la situation de droit ;
Considérant que la corniche d'origine et la porte d'entrée sont conservées ;
Considérant qu'il conviendrait de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 et au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS : Favorable sous conditions (unanime)

- Corriger les formulaires de demande et statistique au niveau du nombre de logement en situation de droit,
- Diminuer le nombre de logement en prévoyant 2 (par exemple un duplex 1er et 2eme et un au rez)
- Ne pas considérer la partie arrière comme un logement indépendant ;
- Améliorer la conformité de l'immeuble aux articles ", 16, 17 et 18 articles en prévoyant des espaces communs au sous-sol en prévoyant notamment un local vélos/poussettes dans la pièce avant à rue et donc en ne réalisant pas l'équipement ;
- Pour les châssis en façade à rue, préciser les modifications par rapport à la situation de droit ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations suivantes au Titre II sont acceptées :

- article 4,
- article 3 pour le séjour au rez-de-chaussée,
- article 8 pour le WC au rez-de-chaussée,

Les dérogations suivantes au Titre II sont refusées :

- article 3 pour le séjour au 1er et 2ème étage ainsi que la cuisine au 2ème étage
- article 8 pour les WC au 1er et 2ème étage
- article 10 du RRU.

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 7 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1er septembre 2013), lorsqu'un avis unanimement favorable de la Commission de concertation est rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis ;

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (01/06 indice B ; 02/06 indice B ; 03/06 indice B ; 04/06 indice B ; 05/06 indice B ; 06/06 indice B) ;

Considérant qu'au vu des nouvelles modifications, un nouvel avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) a été sollicité ; qu'après l'examen des plans soumis à son attention, le SIAMU a émis un avis défavorable concernant l'objet de la demande, pour les raisons suivantes :

- *Dans les bâtiments bas, chaque unité de logement doit disposer d'au moins deux possibilités d'évacuation. Le passage par un logement privatif ne peut être considéré comme deuxième possibilité d'évacuation pérenne; toutes les portes se trouvant sur le chemin d'évacuation pour rejoindre la voie publique depuis le bâtiment en intérieur d'îlot ne peuvent être verrouillées et doivent s'ouvrir dans le sens de la fuite.*

- Pour les bâtiments bas de plus d'un niveau, le service incendie doit pouvoir accéder au bâtiment en un point de la façade. Ce point ne peut pas se trouver à plus de 40m d'une voie d'accès pour les véhicules des services incendie. La sécurité de nos équipes intervenantes et de leur matériel ne peut être assurée (passage par le local poubelles ou un logement privatif, pas d'accès direct à rue, passages libres restreints- sous-sol- et coudés, rendu compliqué avec les équipements de secours - échelles,...).

Considérant que le bâtiment avant pourrait être accordée étant donné que ces points, énoncés par le SIAMU, ne concernent que le bâtiment arrière ; que cependant ce dernier est compris dans l'objet de la demande et est difficilement acceptable ; que de ce qui en découle, le Collège des Bourgmestre et Echevins doit se prononcer négativement sur la demande.

Article 2. 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.

Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

DISPOSITIONS FINALES, TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

La présente ordonnance entre en vigueur :

1° le dixième jour qui suit la publication de la présente ordonnance au Moniteur belge, pour :
les dispositions modifiant l'article 275 du Code et insérant un nouvel article 276/1 ;
les dispositions modifiant les titres II et III du Code. Les procédures officiellement entamées avant cette date restent régies par le régime antérieur ;

1°/1 un an après la publication de la présente ordonnance au moniteur belge pour :
l'article 232 modifiant l'annexe A du Code ;
l'article 233 modifiant l'annexe B du Code ;
l'article 299 modifiant l'article 62 de l'OPE et,
l'article 337 modifiant l'annexe I de l'ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

2° le 1er septembre 2019, pour les autres dispositions.

Sous réserve de l'alinéa 3, les dossiers de demande de certificats et de permis qui ont été introduits avant cette date restent régis par le régime antérieur. Il en va de même pour :

les projets mixtes lorsque les dossiers de demande de certificats ou de permis d'urbanisme et de permis d'environnement ont tous les deux été introduits avant cette date ;
les demandes de prolongation de permis d'environnement, les déclarations préalables, les demandes d'agrément et les demandes d'enregistrement.

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 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.

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'[1 à l'Administration]1, 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

Art. 101. § 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

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 CoBAT : Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé, par lettre recommandée à la poste, au Collège d'urbanisme.

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.