



Royaume de Belgique
Région de Bruxelles-Capitale
**COMMUNE DE BERCHEM-SAINT-
AGATHE**
Service URBANISME

T 02 563 59 25

F 02 464 04 92

Mebarka Nadia
Architecte

Réf. Régionale : 03/AFD/1720002

Nos réf. AB 8100

Annexe : 1 série de 4 plans

Permis d'urbanisme

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande

relative à un bien sis

Rue des Fleuristes 65 - cadastré n° 21003A0167/00L002

et tendant à l'

**Extension et la transformation d'une maison unifamiliale
régularisation**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 25/09/2019;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme telle que modifiée à ce jour et coordonnée par le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire A.G. 09.04.2004 ;

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;

COMMUNE DE BERCHEM-SAINT-AGATHE : Avenue du Roi Albert 33, 1082 Berchem-Sainte-Agathe
Heures d'ouverture: du lundi au mercredi de 9h à 14h; le jeudi de 9h à 14h et de 16h à 19h; le vendredi de 8h à 13h

www.berchem.brussels

T 02 464 04 11

info@berchem.brussels

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe du 22/10/2019 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;

"Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à étendre et transformer une maison unifamiliale ;

Vu le pro-justitia d'infraction dressé en date du 5 avril 2019, pour la rehausse des façades avant et arrière, la construction d'une nouvelle toiture à versants ainsi que la construction d'une annexe arrière au 1er étage d'environ 10m² ;

Vu le pro-justitia d'infraction subséquent dressé en date du 23 avril 2019, pour l'extension du rez-de-chaussée arrière de 1m sur toute la largeur de la parcelle et sur une hauteur d'environ 3m, l'extension de l'annexe du 1er entresol de 1m sur la largeur de l'annexe et une hauteur de 2,5m, la construction d'une annexe au 2ème entresol sur l'annexe précitée, la démolition des corps et souches de cheminées, la rehausse de la façade avant d'environ 1,20m, la rehausse de la façade arrière d'environ 2,20m et la modification du volume de la toiture et rehausse d'environ 1,20m ;

Considérant que la présente demande concerne une maison unifamiliale, construction mitoyenne ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation des travaux susmentionnés, exécutés sans autorisation préalable ;

Considérant les profondeurs et profils des constructions contiguës ;

Vu les articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, relatifs à la profondeur et la toiture ;

Vu que les 2 chambres aménagées du côté de la façade arrière (1er et 2ème étages), sont insuffisamment éclairées naturellement au regard de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif à l'éclairage naturel ;

Considérant l'aménagement d'une chambre avec mezzanine au niveau du 2ème étage ;

Considérant également l'isolation, par l'extérieur, de la façade arrière (avec comme finition, un enduit gris) ainsi que le remplacement des menuiseries (anciens châssis en bois peint en vert remplacés par de nouveaux en Pvc gris quartz) ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois identiques à ceux existants (profils et divisions) en façade avant ;

Considérant le maintien de la porte d'entrée ;

Considérant l'esthétique générale de la façade à rue, qui n'a dès son origine pas été réalisée conformément aux plans du permis ;

Vu que le projet respecte des autres dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme :

AVIS FAVORABLE à condition de :

-Prévoir des châssis en bois identiques à ceux existants (profils et divisions) en façade avant ;

-Au-delà de 3m de la façade arrière du voisin de droite (n°61-63 rue des Fleuristes), assurer un retrait latéral de minimum 3m aux 1er et 2ème étages;

-Augmenter la superficie nette éclairante des chambres situées du côté de la façade arrière aux 1er et 2ème étages), de manière à satisfaire à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, relatif à l'éclairage naturel ;

-Procéder à la mise en peinture de la porte d'entrée dans le même coloris que les nouvelles menuiseries;

-Satisfaire aux exigences PEB".

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

ARRETE

Article 1. Le permis est délivré pour les motifs suivants :

Le projet porte sur la régularisation de travaux d'extension et de transformation d'une maison unifamiliale, mitoyenne, exécutés sans autorisation préalable ;
L'avis favorable conditionné du Collège des Bourgmestre et Echevins du 22 octobre 2019;
L'avis conforme du fonctionnaire délégué du 9 décembre 2019, repris in extenso ci-dessus;
Les plans adaptés, introduits le 25 février 2020;
Le projet améliore les qualités résidentielles du logement sans porter préjudice aux bâtiments voisins ;
L'immeuble, construit en 1923, présente des qualités patrimoniales qu'il convient de préserver.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° Respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :
 - Prévoir des garde-corps aux fenêtres des chambres arrières dont la hauteur respecte les dispositions réglementaires de manière à garantir la sécurité des occupants et empêcher l'accès vers les toitures plates ;
 - N'utiliser sous aucun prétexte les toitures plates à des fins de terrasses ;
 - Prévoir, en façade avant, des châssis bois aux profils et divisions similaires à ceux des châssis d'origine ;
 - Préserver et restaurer la porte d'entrée en bois ;
 - Réaliser les rehausses et prolongements des murs mitoyens en briques pleines rejointoyées ;
 - Assurer la rehausse, dans les règles de l'art, des conduits de cheminée des immeubles voisins qui seraient impactés par les travaux autorisés par le présent permis ;
- 2° Satisfaire aux exigences PEB (voir annexe) ;
- 3° Payer l'impôt sur la transformation de **1036,56 €** (détail ci-dessous)
- 4° Tous les frais liés au déplacement éventuel de l'éclairage public, des câbles de télédistribution, arbres et autres sont à charge du demandeur;
- 5° Se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de trottoir, travaux de voirie et raccordements divers (eau, gaz, électricité, ...)
- 6° Le procès-verbal d'infraction ne sera levé qu'après que la mise en œuvre des conditions du permis ait été vérifiée par un agent dûment mandaté pour le faire.
- 7° Respecter les indications particulières reprises dans l'annexe I du présent arrêté.

Article 3. 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 4. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 31/03/2020

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,
Philippe ROSSIGNOL

Le Bourgmestre,
Joël RIGUELLE

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

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,


Philippe ROSSIGNOL

Le Bourgmestre,


Joël RIGUELLE

Annexe I au permis d'urbanisme
Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis
Dispositions légales et réglementaires
Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 153, § 1er, alinéa 3

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1er, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Suspension et annulation

Article 160

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

Article 162

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. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. 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.

Péremption et prorogation

Article 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.

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.

Exécution du permis

Article 157

Le permis délivré en application des articles 153 et 155 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^{er} prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 2.

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

Publicité

Article 158

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 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 165

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 164, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme. Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 164, deuxième alinéa.

Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception.

La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 166

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme.

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

Article 167

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 168

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 155, § 2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.

Article 169

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.

