

Références régionales : 03/AFD/1720512

Nos réf. AB 8104

Annexe : 1 série de 23 plans

Permis d'urbanisme

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande

relative à un bien sis

Rue des Fleuristes 47 - cadastré n° 21003A0304/00C002

et tendant à

Transformation d'une maison unifamiliale

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 24/12/2019;

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;

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 25/02/2020 auquel le fonctionnaire délégué se rallie partiellement ;

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 transformer une maison unifamiliale (construction mitoyenne) ;

Considérant que le projet vise à construire une nouvelle annexe arrière au rez-de-chaussée, avec démolition des annexes construites sans autorisation préalable ;

Considérant les profondeurs et profils des constructions contiguës ;

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

Vu que 2 chambres ont été aménagées au niveau des combles, la chambre située en façade avant étant insuffisamment éclairée naturellement au regard de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme alors que la chambre située en façade arrière présente une superficie plancher inférieure à 9m², ceci constituant une dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant toutefois que lesdites dérogations ne sont pas de nature à mettre en péril les qualités résidentielles de ces locaux habitables ;

Considérant cependant qu'il est possible d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre en façade avant de manière à tendre au maximum au respect de l'article 10 du Titre II du RRU ;

Considérant que la façade avant, située en recul de l'alignement, sera isolée par l'extérieur et qu'elle sera revêtue d'un enduit de ton clair ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la même teinte pour tous les châssis en façade avant ;

Considérant l'esthétique générale de la façade à rue ;

Considérant également le réaménagement de la zone de recul avec des zones de pleine terre ;

Considérant que la demande prévoit une citerne de récupération des eaux pluviales ; et améliore le taux d'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant que le projet assaini et améliore donc l'intérieur d'îlot et l'aspect global de la maison et de ses abords ;

Considérant que, de manière générale, la demande améliore des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le projet, partiellement conforme aux dispositions réglementaires, ne compromet pas le bon aménagement des lieux ;

Considérant que les nouveaux châssis en façade arrière sont de couleur gris anthracite, que les châssis existants sont de couleur blanche ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis de même teinte en façade arrière afin de préserver l'harmonie et l'esthétique architecturale de celle-ci ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

-satisfaire aux exigences PEB ;

-améliorer tant que possible l'éclairage naturel de la chambre sous combles en façade avant ;

-prévoir des châssis de même teinte en façade avant et en façade arrière ;

Les dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la superficie minimale (article 3) et l'éclairage naturel (article 10) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Références dossier : 03/AFD/1720512

ARRETE

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

Le projet porte sur la construction d'une nouvelle annexe arrière au rez-de-chaussée, avec démolition d'annexes existantes ainsi que sur l'isolation, par l'extérieur, de la façade avant ;

L'avis favorable conditionné du fonctionnaire délégué de l'Urbanisme Régional du 14 avril 2020, repris in extenso ci-dessus ;

Le projet vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° **Respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;**
- 2° Satisfaire aux exigences PEB (voir annexe) ;
- 3° Payer l'impôt sur la transformation de **180,88 €** (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° Respecter les prescriptions relatives aux raccordements des réseaux de télécommunication, raccordement à l'égout public, les prescriptions et charges imposées par l'Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau en matière d'alimentation des propriétés ;
- 6° chantier : durant toute la durée du chantier, le ou les entrepreneurs seront tenus de respecter l'ensemble des dispositions arrêtées par le règlement régional d'urbanisme AR 21.11.2006, l'ordonnance du 5 mars 1998 relative à la coordination des chantiers en voie publique et par l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et à l'arrêté du 4 mars 1999 qui fixe les modalités d'agrément des chantiers de construction mettant en œuvre des installations ayant une force motrice totale de plus de 50KW, des chantiers de contamination, des chantiers de désamiantage, etc.
- 7° Respecter l'ordonnance relative à l'accès et à l'échange d'informations sur les câbles souterrains et sur les conduites et les canalisations souterraines ;
- 8° Se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de trottoir, travaux de voirie et raccordements divers (eau, gaz, électricité, ...)
- 9° 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 28/04/2020
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.

Péréemption 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 péréemption du permis. Dans cette hypothèse, la péréemption 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 péréemption 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 péréemption.

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 péréemption, 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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/I, 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 1er 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.

