



PERMIS D'URBANISME N° PU-37.577

LE COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS,

Vu la demande introduite par

relative à un bien sis **rue Potaerdegat 30;**

tendant à la régularisation de la construction en façade arrière d'une annexe au rez-de-chaussée et d'une extension au 2ème étage, de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements et de la modification de la façade avant;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 17/12/2020;

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT);

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

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 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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 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;

Vu l'ordonnance modificative du CoBAT datée du 30 novembre 2017;

⁽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 29/12/2020 au 12/01/2021 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants:

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);

- dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);

- dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction);

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique;

⁽¹⁾ Vu l'avis favorable conditionné unanime de la Commission de Concertation en date du 26/01/2021;

⁽¹⁾ Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

⁽¹⁾ Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué⁽¹⁾ la commission de concertation⁽¹⁾ est libellé comme suit :

«Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Haris KONJO et Madame Nizama KALJANAC pour la régularisation de la construction en façade arrière d'une annexe au rez-de-chaussée et d'une extension au 2ème étage, de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements et de la modification de la façade avant, rue Potaerdegat 30;

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/12/2020 au 12/01/2021 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 25/05/2020;

Vu le permis PU-27.817 délivré le 15/01/1960 pour la construction d'une maison à 2 étages ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la construction en façade arrière d'une annexe au rez-de-chaussée et d'une extension au 2ème étage, de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements et de la modification de la façade avant, rue Potaerdegat 30;

Considérant que la maison a une largeur de façade de 6m et qu'elle comprend 2 étages en façade avant et un 1er étage et un étage sous combles en façade arrière ; que le bâtiment principal a une profondeur de 8 m et qu'une annexe principale de 4 m de large sur 5,70m de long est présente au rez-de-chaussée et au 1er étage portant la profondeur totale bâtie à 13,7m ; que l'affectation légale de ce bien est une maison unifamiliale ; que le rez-de-chaussée est occupé par le hall d'entrée, un garage et une chambre prolongée par une terrasse couverte ; que le 1er étage est occupé par le séjour, une cuisine avec terrasse, une salle de bain, un wc et une chambre, que le 2ème étage est occupé par 2 chambres et un grenier ; que la maison présente une superficie de 187m² ; que les demandeurs ont acquis cette maison en 2007, qu'ils y ont effectué des travaux qu'ils souhaitent régulariser ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la construction en façade arrière d'une annexe au rez-de-chaussée ; que la structure de l'annexe existante est maintenue au rez-de-chaussée et que l'espace non construit de 1,65m de large à côté de cette annexe a été couvert au rez-de-chaussée pour accueillir la cuisine; qu'un volume de 4,18m de profondeur a été construit sur toute la largeur de la parcelle et accueille une partie du séjour; que cette annexe porte la profondeur totale de la construction au rez-de-chaussée à 17,9m ; que cette annexe déroge à l'article 4 du Titre I du RRU car elle dépasse de plus 3 m (4,18m) le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°32 à droite); que la parcelle voisine de gauche (n°22) présente une profondeur bâtie de près de 28m ; que la toiture de ce volume est en pente; que la partie du volume en dérogation (1,18m sur une hauteur de max 3,3m par rapport au niveau du jardin) se situe au nord de la parcelle voisine la moins profonde et ne porte dès lors pas préjudice à l'ensoleillement de la parcelle voisine ; que la commission de concertation déplore cependant la faible qualité de l'aménagement des pièces de vie créées dans l'annexe; que la dérogation en profondeur peut être accordée;

Considérant que, après analyse des plans, l'aménagement proposé de la zone de cours et jardin ne déroge pas au Titre I, art 13 du RRU car la zone de cours et jardin présente dans le projet comporte une surface perméable supérieure à 50% de sa surface, soit 48m² sur les 67m² d'espace non construit à l'arrière ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la construction en façade arrière d'une extension au 2ème étage et la fermeture des terrasses arrière; que cette extension semble déjà être présente sur les photos aériennes de 1971 et qu'elle accueille un aménagement similaire à celui prévu pour le 1er étage ; que la régularisation de cette extension peut être autorisée; que la fermeture de la terrasse du 1er étage n'est cependant pas réalisée de manière qualitative du point de vue de l'organisation des espaces intérieurs étant donné que la fenêtre latérale de cette terrasse donnant sur le hall a été maintenue, qu'une baie existe dès lors entre le couloir et la chambre prévue dans le nouvel aménagement et que les têtes de mur de l'ancienne porte fenêtre menant à cette terrasse ont été maintenues, ce qui ne permet pas l'intégration harmonieuse de la surface de la terrasse dans la nouvelle chambre ; qu'il conviendrait dès lors de supprimer la fermeture de la terrasse ou de mieux intégrer la surface de celle-ci dans les espaces habitables du 1er étage, par exemple en supprimant les têtes de mur de l'ancienne porte fenêtre et en retravaillant la baie subsistant sur le mur latéral entre les 2 espaces intérieurs ; qu'il est regrettable que le principe de la terrasse annexe à la cuisine du 2ème étage n'ai pas été conservé comme cela était prévu pour la cuisine d'origine du 1er étage et qu'aucun espace extérieur ne soit prévu pour le logement du 2ème étage, d'autant plus que l'intégration de la surface réduite de cette terrasse dans la cuisine ne permet pas d'améliorer le fonctionnement de celle-ci; qu'il conviendrait dès lors de recréer une terrasse au 2ème étage ou de mieux intégrer la surface de celle-ci dans les espaces habitables du 2ème étage, par exemple en supprimant les têtes de mur de l'ancienne porte fenêtre et en retravaillant la baie subsistant sur le mur latéral entre les 2 espaces intérieurs;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements ; que le demandeur justifie cette demande par le fait que le bien n'a pas été affecté en maison unifamiliale à l'époque de sa construction mais qu'il a toujours été divisé en 2 logements distincts ; que cette donnée n'est pas confirmée par l'analyse du registre de la population qui permet cependant d'affirmer que 2 ménages distincts ont occupé ce bien entre 1981 et 2007 ; qu'une 1ère unité de logement est prévue au rez-de-chaussée et au 1er étage ; que ce logement dispose d'un garage, d'un cellier, d'une salle de bain, d'une cuisine et de 2 pièces de vie au rez-de-chaussée et de 3 chambres, une salle de bain et un wc au premier étage ; que la commission de concertation déplore que la longueur initiale du garage de 7,35m ait été réduite à 4,52m, ce qui ne permet plus de stationner une voiture aisément ; qu'elle s'interroge sur la pertinence de la présence d'une salle de bain accessible par l'entrée du logement; qu'elle déplore qu'aucun local commun ne soit prévu au rez-de-chaussée et que le 2ème logement ne dispose pas de cave librement accessible au sous-sol ni d'accès libre aux espaces communs; que la salle à manger du 1er logement ne représente pas un espace de vie qualitatif et ne peut être considérée comme une pièce de vie agréable; que cet espace sert, en effet, de hall d'entrée, de cage d'escalier et de couloir d'accès au salon et ne possède pas d'éclairage naturel direct ; que l'escalier d'accès au 1er étage est trop pentu et trop étroit (60cm de large) et que sa configuration ne peut être considérée comme un bon aménagement des lieux ; que le salon, aménagé dans la nouvelle annexe arrière a une hauteur sous-plafond de 2,3m dans sa partie la plus basse et que seule une partie 10,8m² de cette pièce a une hauteur sous-plafond supérieure à 2,5m, ce qui est insuffisant par rapport aux

prescriptions du titre II du RRU qui prescrit une surface minimale de 20m² pour le séjour ; qu'il est regrettable que la cuisine soit aménagée dans une pièce étroite de 1,65m et qu'elle ne présente qu'une ouverture limitée vers les espaces de vie ; que la 3^{ème} chambre créée au 1^{er} étage dans l'ancienne cuisine ne respecte pas les prescriptions du titre II du RRU en matière d'éclairage naturel et que la surface de la terrasse ajoutée à cette chambre n'est pas qualitative ; que l'aménagement des chambres arrières tant au 1^{er} qu'au 2^{ème} étage ne respecte par le titre II art. 10 du RRU en matière d'éclairage naturel mais que cela correspond à un aménagement autorisé en 1960 par le permis d'origine, que cette dérogation peut dès lors être autorisée ; que le logement du 2^{ème} étage est fonctionnel mais que la commission de concertation déplore qu'aucun espace extérieur ne soit prévu pour ce logement ; que la division du bien en 2 unités peut être autorisée pour autant qu'un espace de rangement vélos/poussettes soit prévu au rez-de-chaussée pour l'appartement du 2^{ème} étage et que le 2^{ème} logement ait un accès libre et permanent aux compteurs et à une cave en sous-sol, que l'organisation des pièces de vie du rez-de-chaussée soit revue afin de prévoir des locaux qui respectent les prescriptions du titre 2 du RRU en matière de surface, de hauteur sous-plafond et d'éclairage naturel et que ces espaces soient qualitatifs et respectent le bon aménagement des lieux, que l'aménagement de la cuisine soient revu pour offrir un espace plus qualitatif et mieux intégré aux pièces de vie, que le demandeur crée une véritable cage d'escalier confortable au sein du duplex ainsi qu'une circulation fluide et rationnelle au sein de logement ;

Considérant que la demande vise également à régulariser la modification des menuiseries en façade avant ; que les châssis d'origine, la porte d'entrée et la porte de garage ont été remplacés par des châssis en pvc blanc, une porte en pvc gris et une porte sectionnelle également grise ; que ces nouvelles menuiseries ne respectent pas les divisions d'origine mais que l'ensemble est cohérent ; que la modification a été réalisée sans demande de permis préalable ; que les châssis en PVC sont tolérés hors ZICHEE bien que ce matériau soit considéré comme non durable et écologique ; que cette modification peut dès lors être autorisée ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

Article 1

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS FAVORABLE UNANIME sur le projet à condition de mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 25/05/2020 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer la fermeture de la terrasse au 1^{er} étage ou mieux intégrer la surface de celle-ci dans les espaces habitables du 1^{er} étage, par exemple en supprimant les têtes de mur de l'ancienne porte fenêtre et en retravaillant la baie subsistant sur le mur latéral entre les 2 espaces intérieurs ;

- recréer une terrasse au 2^{ème} étage ou mieux intégrer la surface de celle-ci dans les espaces habitables du 2^{ème} étage, par exemple en supprimant les têtes de mur de l'ancienne porte fenêtre et en retravaillant la baie subsistant sur le mur latéral entre les 2 espaces intérieurs ;

- revoir l'aménagement du garage afin de garantir le stationnement aisé d'une voiture ;

- prévoir, pour le 2^{ème} logement, un espace de rangement vélos/poussettes au rez-de-chaussée un accès à une cave en sous-sol et un accès aisé et permanent aux compteurs ;

- prévoir une véritable cage d'escalier confortable entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du duplex et une circulation fluide et rationnelle au sein de logement ;

- revoir l'organisation des espaces de vie et de la cuisine du rez-de-chaussée afin de créer des locaux agréables qui respectent le bon aménagement des lieux et les prescriptions du titre 2 du RRU en matière de surface, de hauteur sous-plafond et d'éclairage naturel ;

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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur de la construction

Titre 2, art. 10 – éclairage naturel des chambres arrières au 1^{er} et 2^{ème} étage.

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus. »

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins estime que la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué⁽¹⁾ de la commission de concertation⁽¹⁾ reproduit ci-dessus, reflète entièrement son point de vue ; que le Collège échevinal reprend donc à son compte ladite motivation ;

⁽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 ;

Vu l'article 192 du Cobat ;

Vu qu'il s'agit d'un dossier de régularisation ;

Vu que la situation actuelle ne respecte pas le bon aménagement des lieux ; que la Commune ne peut accepter que ses habitants vivent dans de mauvaises conditions d'habitabilité ; qu'elle ne peut accepter que tout acte et/ou travaux ne participe(nt) pas à l'amélioration de l'espace public et ce, dans l'intérêt de ses habitants ; que dès lors certains travaux d'aménagement doivent être mis en œuvre dans un délai maximum sous peine de l'établissement d'un procès-verbal d'infraction pour non-respect de permis d'urbanisme ;

⁽¹⁾ Bliffer la (les) mention(s) inutile(s)

ARRETE :

Art. 1.- Le permis est délivré à **Potaerdegat 30 et tendant à la régularisation de la construction en façade arrière d'une annexe au rez-de-chaussée et d'une extension au 2ème étage, de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements et de la modification de la façade avant** **relatif à un bien sis rue**

pour les motifs suivants ⁽¹⁾ :

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins estime que les plans modificatifs introduits en date du 30/07/2021, conformément à l'article 191 du Cobat et demandés tant par le Collège échevinal (en sa séance du 25/02/2021) que par la commission de concertation, répondent aux remarques émises ainsi qu'au bon aménagement des lieux;

Art. 2.- Le titulaire du permis devra :

1° ⁽¹⁾ respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus de la commission de concertation, reprises par la Commune;

2° ⁽¹⁾ respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :
Entamer l'ensemble des actes et travaux d'aménagement strictement conformément aux plans annexés au présent permis dans un délai de 6 mois à compter de la date de notification du permis sous peine de l'établissement d'un procès-verbal d'infraction pour non-respect de permis d'urbanisme

3° ⁽²⁾

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du permis d'urbanisme;

5° ⁽³⁾ **respecter les conditions reprises dans l'avis en date du 25/05/2020 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale - réf.T.2020.0140/2/APB/vh**

Art. 3.- (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991).

⁽¹⁾ ~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

Art. 4.- Notification du permis d'urbanisme sera faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 5.- Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 6.- Le permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires sans préjudice des droits de tiers.

Le 09 septembre 2021
PAR LE COLLÈGE,

Par ordonnance,
la Secrétaire faisant fonction,



Marijke AELBRECHT



Pour la Bourgmestre,
l'Echevin de l'Urbanisme délégué,


Amet GJANAJ

⁽¹⁾ Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.

⁽²⁾ Ajouter, s'il y a lieu, les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux d'urbanisme.

⁽³⁾ Ajouter, s'il y a lieu, les prescriptions imposées par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.lirisnet.be/>.

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

DISPOSITIONS FINALES, TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

Article 344

La présente ordonnance entre en vigueur :

1° le dixième jour qui suit la publication de la présente ordonnance au Moniteur belge, pour :

a) les dispositions modifiant l'article 275 du Code et insérant un nouvel article 276/1 ;

b) 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 :

a) l'article 232 modifiant l'annexe A du Code ;

b) l'article 233 modifiant l'annexe B du Code ;

c) l'article 299 modifiant l'article 62 de l'OPE et,

d) 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 n'ont été introduits avant cette date restent régis par le régime antérieur.

Les modifications des articles 101 du Code et 59 et 61 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement sont applicables aux permis délivrés à compter du 1er septembre 2019.

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

§ 1. Le permis délivré en application de l'article 153 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

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

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

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

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

Suspension et annulation

Article 160 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière.

Dans tous les cas, le fonctionnaire délégué vérifie en outre, le cas échéant, si les conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis ont été respectées.

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

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

Article 161 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

§ 1er. Dans le cas visé à l'article 155, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration¹, 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.

§1^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, 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 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase outre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

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.

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 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 Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

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.

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



Bruxelles, 25/05/2020

Vos réf.: Votre demande du 22/05/2020

Nos réf.: T. **2020.0140**/2/APB/vh

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter: *G. DEBOELPAEP*

(gunther.deboelpaep@firebru.brussels)

☎ 02/208.84.82

Adresse: Rue Potaerdegat, 30
1080 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne: Avis de prévention incendie - Régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 logements.

Composition du dossier

Maître de l'ouvrage:

Architecte: KS Architektes SC s.p.r.l.
Rue Joseph Genot, 15
1080 Molenbeek-Saint-Jean (☎ 0493/07.20.00 / @ info@ks-architektes.be)

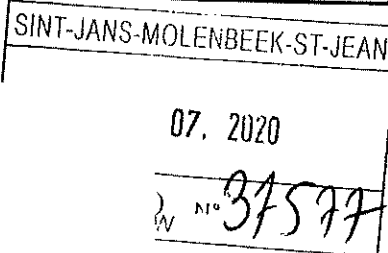
Ensemble de:

- Note explicative;
- Mail du mardi 18 février 2020 (12:25);
- 1 plan (ref dossier 19115 du 13-06-2019 01|01);

cachetés et paraphés par le Service d'Incendie le 20 février 2020.

Description

Régularisation d'un changement d'affectation d'une maison unifamiliale en bâtiment à appartements.



1. Immeuble de 3 niveaux hors sol de type bas.

Avec:

- 1. Rez-de-chaussée: entrée à rue communs, hall d'entrée, entrée (de la partie basse) de l'appartement 1 duplex avec; couloir, garage, cellier, salle des bains, wc, cuisine, salle à manger (comprenant l'escalier interne vers la partie haute de l'appartement 1 en duplex), salon, terrasse et jardin;
- 1^{er} étage: la partie haute de l'appartement 1 en duplex avec: escalier venant de la partie bas de l'appartement 1 en duplex (salle à manger), hall de nuit, chambre (côté rue), chambre côté voisins, chambre (côté façade arrière), wc et salle des bains;
- 2^{ème} étage: entrée de l'appartement 2 avec: couloir, salon/salle à manger/cuisine, cuisine, salle des bains, wc et chambre.

Antécédents

Néant

Réglementation générale

L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle inférieure à 10 m ($h < 10$ m), il doit tendre à répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 7 décembre 2016) - Annexes 1, 2/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

Mesures de prévention contre l'incendie déjà prises

- Les portes d'accès aux appartements sont coupe-feu 30 min.
- Détecteurs de fumée ponctuels.
- Extincteur à mousse 6l (1 au palier du 1^{er} étage + 1 au palier du 2^e étage)
- Éclairage de sécurité (dans les communs)

Avis du Service d'Incendie

L'examen du plan 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 notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 - Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).
3. Les poutrelles métalliques intervenant dans la stabilité du bâtiment doivent être recouvertes d'un matériau non combustible et mauvais conducteur de la chaleur afin de conférer à l'ensemble min R 60.
4. Toutes les parois de séparation (non portantes) entre le compartiment du parking et d'autres locaux doivent présenter EI 60.
Toutes les communications entre le parking et le reste du bâtiment doivent se faire via un sas dont les parois présentent EI 60 et dont les portes sont de type EI₁ 30 à fermeture automatique

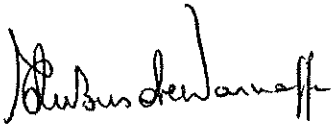
5. Les installations de chauffage, non reprises sur les plans, doivent répondre à la réglementation en vigueur.
6. Les appartements doivent être séparés entre eux et des autres parties du bâtiment par des parois présentant EI 30.
7. Les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.

Conclusion finale

Le service remet un rapport de prévention incendie favorable moyennant le respect des conditions susmentionnées.

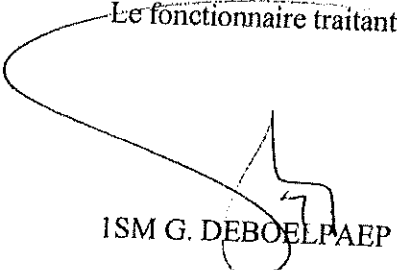
Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-chef de service,



Col. Ing. T. du BUS de WARNAFFE

Le fonctionnaire traitant,



ISM G. DEBOELPAEP