

RÉCOMMANDE

engagé 11/7/2012

Formulaire 001(mf)

#002/03.07.2012/B/0014#

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'AUDERGHEM

Extrait du registre aux délibérations du Collège échevinal.
Séance du 3 juillet 2012

Présents :

Didier GOSUIN – Bourgmestre - Président.

Bruno COLLARD, Alain LEFEBVRE, Pascale DESPINETO, Suzanne COOPMANS, Jeannine CRUCIFIX, Christian COPPENS – Echevins.

Vincent MOLENBERG, Président du Centre Public d'Action sociale.

E. SCHOONBROODT – Secrétaire communal

Annexe(s) : 2 plan(s)

#002/03.07.2012/B/0014#

#Objet : changer la destination d'un logement en bureau au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements#

PERMIS D'URBANISME – DOSSIER 15381

LE COLLEGE,

Vu la demande introduite par [REDACTED] relative à un bien sis Avenue des Nénuphars 11 et tendant à changer la destination d'un logement en bureau au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 9 mars 2012 ;

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

Vu l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

Vu l'article 123, 7^e 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 ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2012 au 5 avril 2012 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ; que le collège en a délibéré ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 19/04/2012 ;

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 :

« 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 concerne les 3 logements du rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements (2 appartements et 1 studio);

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'unification d'un appartement et du studio en 1 logement (dont 2 locaux, de moins de 75m², sont aménagés pour une activité professionnelle accessoire au logement) et la transformation du 2ème appartement en bureaux ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2012 au 5 avril 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le titre de propriété de 1977 de la demanderesse décrit non un appartement, mais un cabinet paramédical, laissant penser que le bien n'a jamais été aménagé en appartement, le permis de construction de l'immeuble ayant été délivré le 5 mars 1976 ;

Considérant de plus que la demanderesse nous a fourni 3 baux relatifs à la location de bureaux au rez-de-chaussée droit de l'immeuble depuis 1995 jusqu'à aujourd'hui ;

Considérant l'avis favorable émis par le SIAMU en date du 21 janvier 2012 ;

Considérant que la demande répond à la condition 3° de la prescription 0.12 du PRAS "permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15 % de la superficie plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et 1er étage» (90 m² de bureaux pour environ 1420m² de superficie plancher de l'immeuble) ;

Considérant cependant que le plan de la situation existante inclut le plan du sous-sol et que ce dernier ne correspond pas à la situation autorisée par le permis n°10961 délivré le 5 mars 1976 ;

Considérant également qu'il y a lieu de corriger le cartouche des 2 plans en mentionnant clairement l'objet de la demande, le nom du demandeur ainsi que l'adresse du bien ;

AVIS FAVORABLE

Il y a lieu de corriger le cartouche des plans et de supprimer le sous-sol du plan de la situation existante

Les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation au collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis par celui-ci, dont un exemplaire doit être joint au permis d'urbanisme.

Références du dossier : 02/AFD/461966 » ;

Attendu que les plans ont été adaptés ;

ARRETE :

Art. 1er. Le permis est délivré : [REDACTED] pour les motifs suivants :

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 concerne les 3 logements du rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements (2 appartements et 1 studio);

Considérant qu'il s'agit de régulariser l'unification d'un appartement et du studio en 1 logement (dont 2 locaux, de moins de 75m², sont aménagés pour une activité professionnelle accessoire au logement) et la transformation du 2ème appartement en bureaux ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22 mars 2012 au 5 avril 2012 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le titre de propriété de 1977 de la demanderesse décrit non un appartement, mais un cabinet paramédical, laissant penser que le bien n'a jamais été aménagé en appartement, le permis de construction de l'immeuble ayant été délivré le 5 mars 1976 ;

Considérant de plus que la demanderesse nous a fourni 3 baux relatifs à la location de bureaux au rez-de-chaussée droit de l'immeuble depuis 1995 jusqu'à aujourd'hui ;

Considérant l'avis favorable émis par le SIAMU en date du 21 janvier 2012 ;

Considérant que la demande répond à la condition 3° de la prescription 0.12 du PRAS "permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15 % de la superficie plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et 1er étage» (90 m² de bureaux pour environ 1420m² de superficie plancher de l'immeuble) ;

Considérant cependant que le plan de la situation existante inclut le plan du sous-sol et que ce dernier ne correspond pas à la situation autorisée par le permis n°10961 délivré le 5 mars 1976 ;

Considérant également qu'il y a lieu de corriger le cartouche des 2 plans en mentionnant clairement l'objet de la demande, le nom du demandeur ainsi que l'adresse du bien ;

Considérant que les plans adaptés répondent aux conditions émises par le fonctionnaire délégué. Toute autorisation est délivrée sous réserve des droits de tiers.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

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

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins : ////

3° - respecter les prescriptions du règlement sur la bâtisse ;

- respecter l'avis du service incendie ;

- respecter l'arrêté du 16.03.1995 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition ;

- respecter les prescriptions et charges imposées par l'Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau ;

- solliciter l'avis de la police communale pour la signalisation du chantier ;

4° vu l'article 68 de l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature et l'article 5 de l'arrêté du 25 octobre 1990 relatif à la protection des oiseaux, tout abattage d'arbre est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).

5° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004). Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du ///.

Art. 4. 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.

Art. 5. 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.

Le défaut d'avertissement est grevé d'une taxe en application du règlement taxe en vigueur, dont extrait en annexe 2.

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

PAR LE COLLEGE

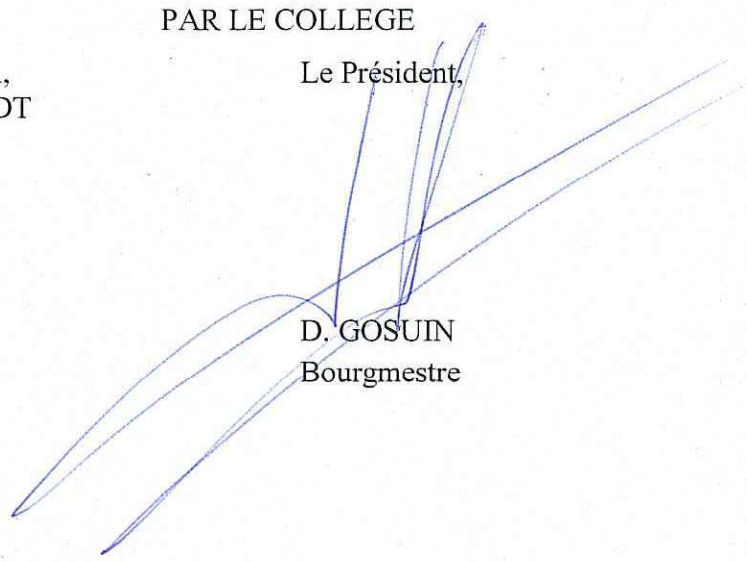
Le Secrétaire communal,
(s) E. SCHOONBROODT

Par délégation :
La chef de Service,



J. BAYOT

Le Président,



D. GOSUIN
Bourgmestre