

Nos références : PU 52765 – VD/SD  
Annexe(s) :

## PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue des Résédas, 86 - 90**
- Objet de la demande : **Transformer un atelier avec logement en immeuble à appartements de 8 unités**

**ARRETE :**

**Art. 1er.** Le permis visant à **transformer un atelier avec logement en immeuble à appartements de 8 unités**, est délivré aux conditions de l'article 2.

**Art. 2.** Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux cinq plans **52765 – V** de la situation projetée (référence architecte : plans 2/6, 3/6, 4/6, 5/6 & 6/6, indice A du 03/07/2024), cachetés à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter les conditions suivantes :

- **Au niveau des actes et travaux prévus aux murs mitoyens (abaissement à 2,50m côté n° 84 et fermeture de baies côté n° 92), réaliser une finition du mur mitoyen côté voisin et un couvre-mur (nécessaire côté n° 84), qui aient reçu l'aval du(des) propriétaire(s) concerné(s) ;**
- **Exécuter l'isolation acoustique des murs mitoyen en fonction de l'aménagement du bâti voisin ;**
- **Tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles**  
tél. : 02/518.81.11 – [info@vivaqua.be](mailto:info@vivaqua.be) ;

3° s'acquitter des **charges d'urbanisme de 42.075 € avant le début des travaux et dans les délais de validité du permis générateur de la charge** ; ce montant sera consacré au réaménagement de la portion de la Rue Walcourt donnant accès à la crèche et aux équipements scolaires prévus au projet DELEERS DEVELOPMENT dont le permis d'urbanisme PU 52269, délivré le 30/08/2022, est en cours d'exécution ;

4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/07/2024, figurant dans le dossier de demande de permis ;

5° ~~prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes ;~~

6° ~~s'acquitter de la somme de \_\_\_ € correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;~~

7° s'acquitter de la somme de **779,22 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

~~**Art. 3.** Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de \_\_\_ à dater de la notification du présent permis.~~

**Art. 4.** Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

**Art. 5.** Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire 20 jours après sa réception (*application art. 157 CoBAT*)

**Art. 6.** Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

**Art. 7.** Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

#### **FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :**

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 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'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

~~Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le \_\_ et dénommé ;~~

~~Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé \_\_ et approuvé le ;~~

~~Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du ;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme (RCU) entré en vigueur le 17/10/2019 ;

#### **INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**

##### **La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande a été introduite en date du **30/12/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **01/08/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
- dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU – éclairage naturel

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/07/2024 portant les

références T.2023.0656/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **02/11/2023** au **16/11/2023** et que **2** observations sans demande à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **23/11/2023** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

- **Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
- **Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;**
- **Vu que le bien, sis Rue des Résédas au n° 86-90, se compose de trois immeubles mitoyens R+01+TV, implantés sur une parcelle de 827m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 206 I 2 ;**
- **Vu que la demande vise à transformer un atelier avec logement en immeuble à appartements ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 30/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 1/08/2023 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/11/2023 au 16/11/2023, et que les 2 réactions qui ont été introduites portent sur les points suivants :**
  - **Au vu du nombre d'appartement, demande de prévoir une bonne isolation phonique ;**
  - **Vu la démolition prévue et en raison de la hauteur du mitoyen gauche au niveau de l'arrière-bâtiment, n'y a-t'il pas moyen de la réduire à 2,50m, ou à une valeur similaire à la hauteur moyenne des constructions arrière, de manière à ne plus impacter les jardins des parcelles mitoyennes en termes d'ensoleillement;**
  - **Demande quant à l'isolation du mur de l'accès carrossable – quid de l'isolation phonique et énergétique ?**
  - **Le mur mitoyen de droite de l'arrière-bâtiment présente deux baies non conformes qui donnent sur le jardin voisin – seront-elles maintenues, quelle sera la finition de ce mur côté parcelle voisine ? Les caves sont-elles existantes ou projetées ?**
  - **Un état des lieux précédent le début des travaux est-il prévu ?**
- **Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
  - **application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
  - **application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :**
    - **dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage**
    - **dérogation à l'article 25, chapitre V du Titre I du RCU – lucarnes**
    - **dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants**
  - **application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
    - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
  - **n° 33833 (PU 27111) – transformations + agrandissement – permis octroyé le 06/12/1949**
  - **n° 38195 (PU 31801) – transformer l'atelier – permis octroyé le 19/03/1957**
  - **n° 42011 (PU 36004) – construire un immeuble – permis octroyé le 04/11/1964 (*logement de 2 chambres au +01 du n° 86*)**
  - **n° 44165 (PU 36820) – revêtement de la façade – permis octroyé le 30/10/1972**
  - **n° 46137 (PU 39180) – verbouwing – permis octroyé le 05/09/1985 (*logement de 3 chambres au +01 des n° 86 et 88*)**
- **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel (atelier automobile) qui ne comporte pas de logement ;**
- **Considérant qu'en situation de droit, la parcelle est entièrement bâtie ; les trois immeubles abritent, au rez-de-chaussée, une activité productive (bureaux et atelier) avec un accès carrossable au n° 90 ; à l'étage, un logement de 3 chambres et un logement de fonction pour la clientèle ;**
- **Considérant que la demande vise à réaffecter l'ensemble de la parcelle uniquement à du logement – soit 9 unités accessibles par les portes existantes aux n° 86 et 88 ; qu'une partie de l'arrière- bâtiment sera démolie sur une profondeur de +/- 3,90m afin de créer un patio central planté entre le bâti à front de rue et l'arrière-bâtiment ;**

- Considérant que la demande en situation projetée envisage de diviser les immeubles en 9 unités de logement – soit, 1 appartement de 1 chambre, 5 de 2 chambres, 1 de 3 chambres et 1 de 4 chambres ; qu'ils sont répartis de la manière :  
Accès par le n° 86
  - +00 appartement 0.1 de 2 chambres avec jardin en zone de patio  
appartement 0.2 de 2 chambres avec jardin en zone de patio
  - +01 appartement 1.1 de 3 chambres avec terrasse arrière  
appartement 1.2 de 2 chambres avec terrasse arrière
  - +02 appartement 2.1 de 2 chambres  
appartement 1.2 de 2 chambres
 Accès par le n° 88
  - +00 appartement 0.3 de 1 chambre avec jardin en zone de patio
  - +01 appartement 2.1 de 4 chambres avec terrasse en intérieur d'îlot  
accès à l'appartement 2.3 de 1 chambre
  - +02 appartement 2.3 de 1 chambre
 Accès par le n° 90
  - -01 accès via escalier dans passage carrossable, caves existantes aménagées en 9 caves privées
  - +00 local compteurs, 8 emplacements voitures, 2 locaux vélos (10 + 5 emplacements)
  - Toit toiture végétalisée équipée de panneaux photovoltaïques
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue sur la profondeur de la parcelle et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée de manière significative ;
- Considérant qu'en situation de droit, la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que malgré le changement d'affectation pour y aménager du logement, le bâti est à peine dédensifié et la zone plantée en pleine terre de +/- 86m<sup>2</sup> n'offre pas un espace extérieur qualitatif ; que la distance créée entre les deux fronts de bâti est insuffisante (profondeur de +/- 3,90m) ; que sur les 9 logements, 3 ont accès à une petite zone de jardin, 3 autres à une terrasse et les 3 derniers sous combles ne disposent d'aucun espace extérieur ;
- Considérant qu'au détriment du parcage, une travée de l'arrière-bâtiment doit être démolie de manière à garantir une amélioration significative de l'intérieur d'îlot et des espaces extérieurs qualitatifs ;
- Considérant que l'utilisation d'une partie de la plate-forme située sur le toit de l'arrière-bâtiment (+/- 45m<sup>2</sup>) impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position ne préserve pas l'intimité du voisinage ; que celle-ci n'est pas envisageable telle quelle et doit être intégrée dans la profondeur du bâti (en place de la chambre 4 par exemple) ;
- Considérant que la toiture plate de l'arrière-bâtiment serait végétalisée ; que seuls 11m<sup>2</sup> sont renseignés comme tels au cadre VI de la demande ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat ne sont pas mentionnés ; que la combinaison d'une toiture végétalisée et de panneaux solaires est tout à fait compatible ; qu'elle est de nature à améliorer la biodiversité et lutter contre les îlots de chaleur ;
- Considérant qu'entre autres, les toitures vertes permettent d'améliorer le rendement des installations photovoltaïques en limitant la surchauffe (effet d'amortisseur thermique) ; que le lestage des panneaux réalisé sur une toiture verte protège des risques de dégradation des membranes d'étanchéité ;
- Considérant que les plantes devront être adaptées à un ombrage quasi permanent – plantations à choisir parmi les plantes d'ombre ou de mi-ombre, en fonction de l'épaisseur du substrat, de la hauteur que peuvent atteindre les plantations, de leur résistance aux turbulences du vent, ... (cf. rapport technique de Bruxelles Environnement – Fiche 4.2 : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes) ;
- Considérant que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie dont la capacité n'est pas déterminée ; que celle-ci n'est pas représentée sur plan ; que la réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques n'est pas précisée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les extensions en toiture de type lucarne, côté versant à rue, dépassent les versants de toiture des deux profils mitoyens ; que la largeur conforme des 2/3 est exploitée au maximum ;
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 25, chapitre V du Titre I – lucarnes* ; que celles-ci participent à la composition de la façade et de la toiture, ainsi qu'au rythme des travées ;
- Considérant que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que le positionnement des 2 grandes lucarnes en façade à rue ne s'harmonisent pas avec la composition d'ensemble – elles ne s'alignent pas sur les baies de l'étage inférieur ;

- Considérant qu'il y a lieu de davantage les intégrer et de réduire leur présence ; que la hauteur minimale sous combles est de 2,30m ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les extensions en toiture de type lucarne, côté versant arrière, dépassent les versants de toiture des deux profils mitoyens et son propre profil de plus de 2,00m (2,20m) ; que la largeur conforme des 2/3 est exploitée au maximum ; que le rapport plein/vide des faces avec ouverture est disharmonieux (trop de pleins) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que les wc des appartements 0.2, 1.1, 2.1 et 2.3, ne sont pas séparés de la pièce de vie par un sas ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (séjour/cuisine et chambre1 du logement 0.1, chambre 2 du logement 0.2, chambre du logement 0.3, chambre 1 du logement 1.1, séjour/cuisine et chambre 1 du logement 1.2, chambres 2 & 3 du logement 1.3, séjour/cuisine et chambres du logement 2.1, séjour/cuisine et chambres du logement 2.2, chambre du logement 2.3) ;
- Considérant qu'en façade arrière comme en versants de toiture, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies doivent être adéquates pour atteindre le minimum prescrit ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères*, en ce qu'aucun local n'est prévu malgré la densité d'occupation projetée ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 17, local pour voitures d'enfants*, en ce qu'aucun local n'est prévu ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 18, local pour le rangement du matériel de nettoyage*, en ce qu'aucun local n'est prévu ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
  - Manquements de locaux communs disponibles malgré la densité d'occupation ;
  - Dimensions étriquées de l'espace de jardin créé et espaces extérieurs insuffisants ;
  - Peu d'optimisation spatiale des logements et agencement confus – pièces de jour et de nuit interverties d'un niveau à l'autre, pièces de vie sans connexion directe avec l'espace extérieur privatif (appart. 0.1 et 0.2, appart. 1.1 & 1.2), entrée directe dans la pièce de vie sans hall tampon (appart. 0.2) ; pas de superposition des techniques sanitaires ; pièces sans générosité aux superficies plancher calculées au plus juste pour être à peine conformes ; pièces d'appartements organisées sur 25,00m de profondeur, chambre principale jointive aux espaces de vie (appart. 1.3) et localisation de la terrasse de toit inenvisageable ;
  - Pas de baies ouvrantes au rez-de-chaussée permettant la ventilation naturelle ;
  - Manquement de la représentation des trémies techniques, des sorties de techniques en toiture (extraction et ventilation primaire), des équipements de production d'eau chaude (chaudière) ;
  - Pas de localisation des boîtes aux lettres et de la parlophonie ;
  - Pas d'approche acoustique entre unités de logement et entre constructions mitoyennes ; quid d'une réflexion globale en termes de performance énergétique (façade à rue, dalle supérieure du passage carrossable, mitoyens latéraux, ...) ;
  - Caves accessibles que via le passage carrossable sans connexion interne avec les halls communs des logements ; manquement d'une entrée piétonne au n° 90 ;
  - Incomplétude des informations liées à la récolte des eaux pluviales et leur réutilisation ; idem superficies de toiture végétalisée et type de végétalisation ;
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;
- Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
  - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
  - la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
  - préconiser la diminution des hauteurs de mitoyens (en accord avec les propriétaires voisins) ;
  - la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
  - le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié ;
  - la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle ;

- les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet respecte le Code civil en matière de servitude de vues ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que 2 baies ont été ouvertes sur le mitoyen droit commun avec le n° 92 ; que cet aménagement n'a pas été cautionné par le propriétaire de la parcelle voisine ; qu'il convient de les supprimer et de proposer une finition du mur mitoyen qui soit convenue avec le propriétaire concerné ;
- Considérant que le projet modifie et densifie le taux d'occupation en prévoyant 9 logements ; que les dérogations sont nombreuses et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle, de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante du bâti comme des parties habitées ; que le nouvel aménagement ne s'intègre pas à la configuration des lieux ;
- Considérant que l'aménagement de logements est compatible avec la destination principale de la zone ; que, toutefois, la reconversion de la parcelle ne s'entend que si les modifications visant à améliorer l'intérieur d'îlot sont qualitatives et substantielles ; qu'en l'état, la profondeur du bâti n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'habitabilité ; que les bâtiments qui n'ont pas été conçus pour du logement requièrent de sérieuses interventions et modifications pour pouvoir offrir des qualités de logement satisfaisantes ; qu'il convient également de revoir le projet en dédensifiant et en proposant un aménagement plus qualitatif et plus pertinent, en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ; ce n'est qu'à ces conditions qu'un nombre d'unités de logement pourra être accepté ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que l'accès aux locaux vélos n'est pas direct ni aisé ; que le flux entre voitures et piétons/vélos n'est pas distinct ; qu'à front de rue, la porte de garage sectionnelle n'est pas adéquate ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;
- Considérant que l'aspect des pierres naturelles (pierre bleue des soubassements/encadrements/seuils, pilastres en schiste ardoisier clivé) et les dimensions des baies sont maintenus ;
- Considérant que le projet envisage le placement de menuiseries extérieures et d'une porte de garage en aluminium teinte noire/gris foncé, la mise en peinture des briques de parement, la pose d'une finition aluminium pour la corniche et de panneaux Trespa pour les lucarnes ; que la peinture du parement en gris clair/blanc cassé n'est pas une garantie d'harmonisation au cadre bâti avoisinant qui par ailleurs présente une diversité de teintes et de matériaux ;
- Considérant que l'implantation des lucarnes à rue ne respecte pas l'alignement des travées et baies des étages inférieurs ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient de les intégrer et de diminuer leur présence ;
- Considérant que le parement en brique des immeubles aux n° 86 et 88 ne peut être peint ; que les 3 grandes baies du rez-de-chaussée, sans division ni possibilité d'ouverture, ne sont pas adaptées à la fonction de logement ; que la porte sectionnelle doit être adaptée au passage de piétons et de vélos ;
- Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0656/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 7/08/2023 ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet – moyennant modifications – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

à condition de :

- Dédensifier le bâti en intérieur d'îlot en supprimant une travée de l'arrière-bâtiment afin de créer un espace extérieur planté en pleine terre et adéquat par rapport à la nouvelle affectation ;
- Dédensifier les parties habitées en améliorant la répartition spatiale et l'habitabilité des logements (en se référant notamment aux remarques listées au paragraphe de l'article 19 du Titre II) ; se conformer au Titre II du RRU ;
- Renseigner les trémies techniques et les évacuations à l'air libre (en toiture) ;

- Prévoir des locaux communs en adéquation avec le nombre de logements ;
- Envisager un local vélo aisément accessible depuis la rue ; proposer un accès piétons distinct de celui carrossable (pour l'accès aux caves) ; adapter la(les) porte(s) à rue en conséquence ;
- Au niveau des lucarnes, intégrer leur présence et diminuer leur impact, harmoniser leur implantation en fonction de la composition de façade ;
- En façade à rue, le parement en brique des immeubles aux n° 86 et 88 ne peut être peint ; les 3 grandes baies du rez-de-chaussée doivent être adaptées à la fonction de logement (ouvertures et divisions) ; la porte sectionnelle doit être adaptée au passage de piétons ;
- Fournir une réflexion globale en termes de performance énergétique ; envisager une isolation acoustique entre logements et avec les constructions mitoyennes ; représenter sur plan les isolations ;
- Rendre le projet conforme aux prescriptions du Code civil en supprimant les baies implantées sur le mur mitoyen droit ;
- Végétaliser le maximum de superficies de toit plat en combinant toiture végétalisée et panneaux photovoltaïques ; préciser l'épaisseur du substrat ;
- Proposer un système de stockage (citerne) et de réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques ;
- Modifier les documents administratifs en conséquence ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (avec respect des restrictions), Titre II – article 10 (limitée à la façade à rue), sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **29/11/2023**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art.191 du CoBAT) ; que les plans modifiés finaux ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du 17/07/2024 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

#### **AVIS FAVORABLE**

- Considérant l'avis de la Commission de concertation du 23/11/2023 ;
- Considérant que la Commission a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;
- Considérant que le dossier modificatif, introduit le 16/04/2024, adapté et réintroduit le 10/07/2024, a été déclaré complet le 16/07/2024 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - Une travée de l'immeuble arrière est démolie de manière à disposer d'une zone extérieure de terrasse/jardin qui soit qualitative ; la profondeur de la zone en plein air se faisant au détriment du parcage intérieur, le nombre d'emplacements a été réduit à 3 ;
  - Les appartements sont au nombre de 8 – soit, 2 appartements de 1 chambre, 4 de 2 chambres et 2 de 3 chambres ; les normes d'habitabilité sont respectées (hall d'entrée, sas, surfaces nettes éclairantes) ;
  - L'offre en locaux communs est augmentée – un local vélos/poussettes et un local poubelles/entretien pour chaque noyau de circulation ; l'offre totale de stationnement vélos est de 14 emplacements ; les 2 locaux sont aisément accessibles ; 8 caves privatives et le local compteur sont situés au sous-sol (du n° 90) ; les trémies techniques et sorties en toiture sont renseignées sur les plans ;
  - Le projet prévoit une isolation acoustique entre les appartements mais également par rapport aux deux voisins mitoyens ;
  - Toute baie existante percée dans le mitoyen droit commun avec le n° 92 sera murée ;
  - En façade à rue, les baies sont adaptées à leur fonction (ouvrants, dimensions des divisions), l'implantation des lucarnes s'intègre à la disposition des baies présentes aux étages inférieurs, le matériau des menuiseries extérieures est qualitatif ;
  - Une deuxième voie d'évacuation a été demandée par le SIAMU au niveau du parking – l'usage est limité à une issue de secours et la porte est équipée d'une barre antipanique ; une porte intégrée dans la porte sectionnelle ne se motivant plus, celle-ci a été supprimée ;
  - Le projet modificatif a été resoumis à l'avis du SIAMU qui a rendu le 24/07/2024 un avis favorable sous réserve des conditions émises ;

- Deux citernes de chacune 5m<sup>3</sup> sont placées en zone de terrasse ; l'eau récoltée est utilisée pour les wc des logements et les robinets extérieurs ; le groupe hydrophore est situé près du local poubelles ;
  - 211,20m<sup>2</sup> de toit sont végétalisés – toiture extensive ; la toiture plate de l'arrière-bâtiment (+/- 168m<sup>2</sup>) combine végétalisation (adaptée à un ombrage) et panneaux solaires ;
  - En application de l'article 100 du CoBAT, la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 841,50 m<sup>2</sup> (1.296,30 m<sup>2</sup> attribués à du logement dont 454,80 m<sup>2</sup> existants) ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m<sup>2</sup> par l'arrêté susmentionné ; que la valeur de celles-ci s'élève à 42.075 €.
- Considérant que le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Fait en séance du 03/09/2024

Pour le Collège :

Par ordonnance,  
La Secrétaire communale ff.,

Par délégation :  
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

N. COPPENS

A. KESTEMONT

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.  
(Références dossier régional : 01/AFD/1866823)*

*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 au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.*

## **EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme

### **Décision du collège des bourgmestre et échevins**

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.*

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.*

*Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.*

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.*

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.*

*La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :*

*- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;*

*- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.*

*Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.*

*En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.*

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.*

*Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.*

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.*

*Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.*

### **Exécution du permis**

Article 157 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le permis délivré en application de l'article 156 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, § 7.*

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

### **Modalités de 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 301, 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.*

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

#### OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m<sup>2</sup>.

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRE DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;

5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

#### **Modification du permis d'urbanisme**

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1<sup>er</sup>. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, 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. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;

- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 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.

#### **Péremption et prorogation**

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1<sup>er</sup>. 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 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'entière 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 autre 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.

### **Suspension et annulation**

Article 161, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1<sup>er</sup>. 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 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.

Dans le délai visé à l'article 157, § 1er, alinéa 1er, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

§2. Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

Article 162 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 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.

L'administration en charge de l'urbanisme 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 de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

### **Recours au Gouvernement (beroep-recours@gov.brussels)**

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. 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.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 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 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

*Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.*

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

*Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :*

*1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;*

*2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;*

*3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.*

*Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.*

*Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.*

*Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.*

*Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.*

*Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.*

*La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :*

*1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;*

*2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.*

*L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.*

*Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.*

*Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.*