

Nos références : PU 52098 – ID/VD/MP  
Annexe(s) :

## PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- situation de la demande : **Rue de la Cantilène, 6**
- objet de la demande : **Construire un immeuble à appartements (5 logements) sur une parcelle d'angle**

**ARRETE :**

**Art. 1er.** Le permis visant à **construire un immeuble à appartements (5 logements) sur une parcelle d'angle**, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

1° se conformer aux deux plans **52098-IV** de la situation projetée (référence architecte : plans 2/3 et 3/3, indice 5 du 18/03/2024), cachetés à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter les conditions suivantes :

- **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 suivantes ;~~

4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/05/2024, 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 **7.141,22 €** 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 **09/08/2021** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du **01/12/2021** ;

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

- **dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – façade d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation à l'article 8 du Titre VIII du RRU – caractéristiques des emplacements de parage ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/05/2024 portant les références C.2021.1098/4, 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 **16/02/2022** au **02/03/2022** et que 2 observations (dont une pétition de 55 signataires) et 2 demandes à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **10/03/2022** ;

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 est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;
- Vu que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;
- Vu que le bien est situé en zone de protection du site du « Scheutbos » et qu'il est situé dans un rayon de moins de 20 m du bien classé que les modifications apportées portent atteinte au patrimoine protégé ;
- Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Vu que le bien sis rue de la Cantilène n°6, parcelle de 328m<sup>2</sup> cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°6F2 est un terrain à bâtir ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU2017/4440) concernant la maison voisine de gauche au n°975 chaussée de Ninove et parcelle au 6 de la rue de la Cantilène utilisée comme jardin ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme terrain à bâtir ;
- Vu que la demande vise à construire un immeuble à appartements ;
- Vu que la demande a été introduite le 09/08/2021, que le dossier a été déclaré complet le 01/12/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 02/03/2022, et qu'une réclamation/opposition ainsi qu'une pétition/opposition (55 signataires), dont les deux représentants souhaitent être présents et s'exprimer ont été introduites ayant pour motifs principaux :
  - Le projet concerne la construction d'un immeuble à appartements au milieu de maisons unifamiliales mitoyennes, en contradiction avec le paysage urbain actuel de la rue de la Cantilène dont le côté pair est constitué uniquement de maisons unifamiliales mitoyennes ;
  - Le projet prévoit une toiture plate, entre deux maisons ayant une toiture inclinée (voir photo 1 en annexe), les maisons familiales côté pair de la rue ont également des toitures inclinées ;
  - Les façades de ces maisons sont actuellement parfaitement alignées (voir photo2 en annexe), le projet ne respecte même pas cet alignement puisque la construction au début de la rue sera de 3 mètres plus en avant par rapport aux façades actuelles ;
  - Le projet prévoit l'abattage des arbres existants (voir photo1) et ne comprend aucun jardin qui aurait permis d'en replanter ;
  - Le troisième étage du projet comprend plusieurs terrasses et vu la hauteur de la construction, crainte que les nouveaux résidents de la rue aient vue sur les jardins des maisons avoisinantes ;
- Vu que la demande a été 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
  - application de l'article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d'urbanisme ;
  - application de l'article 153§2-2° du COBAT – dérogation à un règlement communal d'urbanisme ;
  - dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – Façade d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
  - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé 2021.1098/1 daté du 07/01/2022 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
  - construire un immeuble de rapport sur 1 terrain occupé par un jardin ;

- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - -01 7 caves privatives, 7 emplacements de parcage couverts, 1 local compteurs, 1 local poubelles, 1 trémie d'ascenseur et 1 trémie d'escalier ;
  - 00 Local vélos, 1 appartement 1 chambre, 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;
  - 01 1 appartement 3 chambres avec balcon, 1 appartement 2 chambres avec 2 balcons ;
  - 02 1 appartement 3 chambres avec balcon, 1 appartement 2 chambres avec 2 balcons ;
  - 03 1 appartement 3 chambres avec 2 terrasses ;
- Considérant que l'application de la prescription 0.6 du PRAS - Atteinte aux intérieurs d'îlot, en ce que le projet s'implante à l'angle de la rue de la Cantilène et de la chaussée de Ninove ; que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible de la parcelle et dépasse les profils voisins ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée par la présence d'un parking enterré qui occupe toute la superficie d'infiltration de la parcelle (dérogation article 13 du Titre I du RRU) ; que cette dernière est actuellement occupée par un jardin attenant à la maison voisine de gauche ; que, vu la densité du bâti, le projet n'a pas vocation d'améliorer les qualités végétales, minérales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que, de plus, la demande ne permet pas de confirmer la présence de 60cm de terre au-dessus du parking en sous-sol ; que la zone de recul côté rue de la Cantilène est également construite en sous-sol ;
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen que la demande ne s'accompagne pas d'une étude technique de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'également la densification de l'occupation de la parcelle (7 logements) est de nature à augmenter la surcharge du réseau d'égouttage public ;
- Considérant que la nappe phréatique se trouve à une profondeur de 4,00m ; qu'actuellement, une végétation dense et mature permet d'absorber une certaine quantité d'eau de pluie ; que le projet prévoit une construction enterrée qui aura pour conséquence de supprimer une proportion d'infiltration et d'absorption importante ;
- Considérant qu'une citerne des eaux de pluie de 12m<sup>2</sup>, qu'une végétalisation des toitures plates de 202m<sup>2</sup> et un dispositif de gestion des eaux pluviales de 12m<sup>2</sup> sont prévus au projet ;
- Considérant que le projet prévoit l'abattage d'arbres à haute tige et le débroussaillage de la parcelle ; que la parcelle compte 14 arbres à haute tige ; qu'il convient de limiter l'impact sur la biodiversité du site ; qu'il convient de proposer un plan de replantation réfléchi et d'inclure des nichoirs dans la construction de l'immeuble ;
- Considérant qu'une analyse de l'impact de la surdensification de la parcelle en terme de rejet des eaux de toute nature est nécessaire ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne, en ce que le projet ne s'aligne pas entièrement sur le front de bâtisse des immeubles de de la rue de la Cantilène ; que, du côté de la chaussée de Ninove, à hauteur de la rampe d'accès au sous-sol, le bâti s'aligne sur le retrait de la maison voisine sur une largeur de 3,15m pour s'avancer ensuite jusqu'à 1,00m de l'alignement au rez-de-chaussée et s'aligner au trottoir à partir du 1er étage ;
- Considérant que le niveau situé au 3ème étage n'est pas implanté sur les limites mitoyennes latérales (dérogation article 3 du Titre I du RRU) et qu'un retrait de plus de 3,00m est observé avec occupation partielle des toitures plates (espace résiduel) par des terrasses ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la construction s'implante au-delà des trois-quarts de la parcelle ; que le bien se trouve sur une parcelle d'angle et que les règles de mesurage par rapport aux constructions voisines de référence s'appliquent ; que la maison voisine de gauche la plus profonde sis au n°915 de la chaussée de Ninove présente une profondeur de 15,3m (entre alignement et façade arrière) ; que, bien qu'un retrait de 3,15m soit observé, la profondeur de la maison voisine de gauche la plus profonde est dépassée ; que le dernier niveau présentant une toiture plate dépasse le profil de toiture à versant des 2 maisons voisines ; qu'un retrait de plus de 3,00m est observé par rapport aux maisons voisines avec une occupation partielle de la toiture par une terrasse ;
- Considérant que les gabarits et hauteurs des maisons voisines de référence ne peuvent être considérés comme anormalement bas au regard des construction voisines ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU – Façade d'une construction mitoyenne, en ce que la façade jouxtant le bâtiment voisin de gauche sis chaussée de Ninove dépasse la hauteur de celle-ci de 80cm ; que la 2ème partie de la façade située en retrait la dépasse de plus de 4,00m ; que le même type d'aménagement est proposé du côté de la maison voisine de droite avec un dépassement supérieur à 3,00m ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la construction dépasse la profondeur constructible autorisable et dépasse la hauteur du profil mitoyen de la maison voisine de droite sise rue de la Cantilène la plus haute ;

que le 3ème étage avec toiture plate s'implante au niveau des toitures à versants des 2 maisons voisines ;

- Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU – Zone de recul, en ce que l'espace non-aedificanti prévu entre l'alignement de voirie et le front de bâtisse déterminé par les façades des maisons voisines de droite n'est pas respecté ; que la façade de l'immeuble présente plusieurs avancées par rapport au front de bâtisse de la rue de la Cantilène ; qu'en sous-sol, le parking enterré s'étend sur la quasi-totalité de la zone de recul et limite fortement la zone réservée à la plein terre ;
- Considérant que l'application de la prescription 2.5.2 du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques, en ce que le morcellement de la volumétrie tant en ce qui concerne l'implantation que les gabarits perturbent la lecture du paysage urbain ; que les règles urbanistiques de base qui permettent l'intégration des nouvelles constructions dans le cadre urbain existant ne sont pas respectées et que les dérogations envisagées ne sont pas justifiées ; que le projet ne tient quasi pas compte des codes du bâti environnant et utilise plusieurs langages différents (oriel, retrait, terrasse avec garde-corps vitré en recul, balcons filants, etc.) ; que les raccords envisagés aux maisons voisines ne sont pas harmonieux et engendrent des espaces résiduels (dents creuses) au droit des limites mitoyennes laissant la partie supérieure de chaque mur aveugle apparent (non-traité) ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RCU – Gabarit et Implantation des constructions, en ce que l'implantation et le(s) gabarit(s) du bâtiment ne tiennent pas compte du cadre bâti environnant et de la qualité à réserver à l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que le projet prévoit une construction composée de briques blanches collées, d'un bardage en aluminium bordeaux au rez-de-chaussée et entre certaines baies de fenêtre, une porte de garage sectionnelle en aluminium et des menuiseries en aluminium noir ;
- Considérant que l'aménagement des espaces intérieurs est fonction de la volumétrie proposée ; que les logements et espaces communs proposés sont conformes au titre II du RRU en matière d'habitabilité ;
- Considérant que le projet offre une bonne mixité de type de logement en proposant majoritairement des appartements 2 ou 3 chambres ;
- Considérant que les façades avant du rez-de-chaussée sont écrasées par un volume en saillie dont la hauteur de 2,50m par rapport au niveau du sol (oriel) et l'emplacement des prises de jour entrave le passage de la lumière naturelle à l'intérieur des pièces de vie ; que les appartements situés au rez-de-chaussée sont généralement réputés plus sombres ; qu'il convient d'éviter d'accentuer ce phénomène ;
- 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 ; que le projet prévoit 7 emplacements de stationnement en sous-sol et un local vélos/poussettes en contact direct avec l'extérieur au rez-de-chaussée de 5,94m<sup>2</sup> ; que la capacité de ce local vélos est insuffisante au regard de l'occupation du bien (+/- 5 vélos pour 23 oreillers) ;
- Considérant que, bien que l'architecte ait confirmé que l'élaboration du projet tient compte de la nécessité de rabaisser la nappe phréatique et la mise en œuvre de fondations adaptées, la réalisation d'un niveau enterré rendant imperméable la quasi-totalité de la parcelle est contraire au bon aménagement des lieux tant en ce qui concerne la parcelle que son environnement immédiat ; qu'il convient d'envisager de limiter le sous-sol à l'emprise du bâti hors-sol ; que, dès lors, la conformité au titre VI du RRU en ce qui concerne les places de stationnement en domaine public serait compromises et l'augmentation de l'espace réservé aux vélos devrait être envisagé ;
- Considérant que la parcelle est située sur un axe fortement passant dont le niveau sonore est classé entre 70 et 75 dB ; qu'il convient d'en tenir compte en plaçant les chambres à l'arrière du bâtiment et en mettant en place des principes constructifs isolants acoustiquement (ex. : double peau) ;
- Considérant que, de manière générale, en l'état, le projet ne tient pas suffisamment compte des règles d'urbanisme et s'intègre dès lors peu dans le cadre bâti environnant ; que la construction d'un immeuble de rapport est envisageable moyennant une implantation respectant le front de bâtisse côté rue de la Cantilène, l'alignement du bâti sur la limite de voirie côté chaussée de Ninove (à l'emplacement des murs d'enceinte du jardin actuel), des raccords de toiture harmonieux avec les maisons voisines, une zone de cours et jardins plus importante et plantée de pleine terre, la réduction du sous-sol à l'emprise du bâti hors-sol, la simplification de la lecture et l'allègement des éléments en saillie en s'inspirant des immeubles voisins (balcon/loggia, bow-window ponctuels à champs coupé, si oriel d'un seul tenant : hauteur minimale de 3,00m pour ne pas écraser le niveau du rez-de-chaussée, etc.), la réalisation d'une étude technique de gestion des eaux pluviales, des mesures adéquates à mettre en œuvre pour

**limiter l'impact de la construction sur l'environnement (pleine terre, plan de plantations, toitures végétalisées semi-intensive, panneaux solaires, etc.)**

- **Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;**
- **Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;**

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

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 17/03/2023 (art. 126/1, §1er du CoBAT) ; que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que l'accusé de réception complet du projet modificatif porte la date du **07/04/2023** ; que le projet a été soumis à l'avis du fonctionnaire délégué ;

Vu l'avis conforme et la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du 05/06/2023, libellé comme suit : «

*Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;*

*Considérant que la demande vise à construire un immeuble à appartements ;*

*Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 10/03/2022 ;*

*Vu qu'un dossier modificatif a été introduit le 17/03/2023 ;*

*Considérant que le projet modifié prévoit :*

- *Un immeuble à appartements à l'angle :*
  - ✓ -01 : 4 caves privatives, 1 local poubelle, 1 local poussettes, 1 local vélos d'appoint, 1 local entretien, 1 local compteurs ;
  - ✓ 00 : 1 appartement 2 chambres ;
  - ✓ 01 : 1 appartement 3 chambres avec 2 terrasses rentrantes ;
  - ✓ 02 : 1 appartement 3 chambres avec 2 terrasses rentrantes ;
  - ✓ 03 : 1 appartement 3 chambres avec 2 terrasses dont 1 rentrante et 1 sortante
- *Une maison mitoyenne à l'immeuble susmentionné et la maison existante au n° 8 :*
  - ✓ -01 : 1 cave, 1 local compteurs, 1 local vélos/poussettes ;
  - ✓ 00 : séjour / cuisine , hall, WC ;
  - ✓ 01 : 2 chambres, 1 bureau (chambre possible), salle de bain, WC ;
  - ✓ TV : 1 chambre parentale avec salle de bain attenante ;

*Considérant que le projet envisage la construction d'une maison avec jardin du côté de la rue de la Cantilène permettant un raccord harmonieux avec la maison voisine de droite au n° 8 ;*

*Considérant qu'à l'angle avec la chaussée de Ninove, se développe un immeuble à appartements de gabarit R + 3 à toiture plate ;*

*Considérant que l'implantation du bâti respecte le front de bâtisse avec zone de recul du côté de la rue de la Cantilène et se positionne à l'alignement sur la chaussée de Ninove ; que la maison voisine de gauche de la chaussée de Ninove présente un profil de façade atypique qui ne respecte pas l'alignement général de la chaussée de Ninove ;*

*Considérant qu'en alignant le projet sur les autres bâtiments de la chaussée de Ninove, le voisin de gauche sera plus en retrait de /- 4 mètres par rapport au projet ; qu'en ajoutant en volume en saillie à la façade avant (2<sup>ième</sup> étage), le sentiment d'enclavement n'en sera que renforcé ; qu'il convient de supprimer ce volume ;*

*Considérant que le projet modifié déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que la façade côté chaussée de Ninove dépasse la hauteur de la façade voisine de gauche ; que, compte tenu du fait que le projet concerne un immeuble d'appartements et donc une typologie différente, cette dérogation peut être accordée ; que le gabarit de l'immeuble proposé respecte le même aspect et les mêmes proportions (R + 3 + TP) et s'intègre bien dans le cadre bâti de la chaussée de Ninove ;*

*Considérant que le projet modifié déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ; que la hauteur du bâtiment principal du voisin de gauche est légèrement dépassée ; que, compte tenu de l'ampleur limitée de la dérogation, cette dérogation peut être accordée ;*

*Considérant que les dérogations à l'article 4 et 6 du Titre I du RRU par rapport à l'annexe du voisin de gauche ne sont pas acceptables ; que la hauteur de l'annexe du voisin est dépassée de plus de 7 mètres ;*

que cela a un impact majeur sur l'ombrage de la parcelle du voisin et sur le sentiment d'enclavement; que la qualité du bâtiment du voisin de gauche s'en trouve fortement réduite ; qu'il est approprié de supprimer les dérogations ;

Considérant que le projet modifié ne prévoit plus de parking en sous-sol mais uniquement des locaux en cave ce qui limite l'impact sur la nappe phréatique relativement haute à cet endroit qui aurait dû être rabattue ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU – stationnement en ce que le projet ne prévoit pas de stationnement en domaine privé ;

Considérant que le projet prévoit un local vélos de 26,9 m<sup>2</sup> et que le bien est situé sur une artère commerciale comprenant un supermarché et un magasin de bricolage de l'autre côté de la chaussée de Ninove ainsi que des commerces de proximité et HoReCa ; que la station de métro gare de l'ouest est accessible rapidement en transports en commun via la chaussée de Ninove et que le bien se trouve à proximité du croisement avec la boulevard Maria Groeninckx et du boulevard Mettwie bien desservis en transport en commun ; que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur ; que les espaces extérieurs du logement de 4 chambres (rue de la Cantilène) et de l'autre logement du rez-de-chaussée sont de taille et de qualité adéquates ; que les autres logements des étages supérieurs disposent de balcons très étroits qui ne sont pas fonctionnels et qui sont disproportionnés par rapport à la taille des logements ; qu'il convient d'améliorer la qualité des espaces extérieurs de ces logements ;

Considérant que le projet modifié prévoit une construction en briques de parement blanche avec bandeaux de châssis en aluminium noir avec parties pleines en bardage de même teinte ; que la construction forme un ensemble, exception faite de la maison unifamiliale qui présente une toiture à versants pour une raccord plus harmonieux avec la maison voisine de droite ;

Considérant que la chambre 2 du rez-de-chaussée donne sur la chaussée de Ninove; qu'il convient de revoir l'aménagement de ce logement ou du rez-de-chaussée afin d'améliorer l'intimité de ce logement et de réduire les nuisances sonores provenant de la chaussée ;

Considérant que le projet envisage la conservation de 3 arbres existants en zone de recul , la plantation d'une haie vive et qu'autres arbres et massif arbustif ;

Considérant que le projet modifié s'accorde - moyennant modifications - aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux :

**AVIS FAVORABLE sous conditions de :**

- Supprimer le volume en saillie de la façade avant ;
- Supprimer les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU par rapport à l'annexe du voisin de gauche ;
- Proposer des espaces extérieurs de qualité pour chaque appartement ;
- Modifier l'aménagement du logement de RDC (côté de la chaussée de Ninove) pour améliorer l'intimité et l'habitabilité du logement ;

**Les dérogations aux Titre I en ce qui concerne la façade (article 5), et Titre VIII du RRU en ce qui concerne le stationnement (article 8) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**Les dérogations au Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur (article 4) et la toiture (article 6) ne sont pas accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Références du dossier : 01/AFD/1795644. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 08/06/2023, la décision d'imposer les conditions du fonctionnaire délégué impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ; que la version définitive des plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du 26/03/2024 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

**avis favorable :**

- Considérant l'avis du fonctionnaire délégué du 05/06/2023 ;
- Considérant que le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;
- Considérant que le dossier modificatif (version III) introduit le 12/11/2023 a reçu un avis défavorable du SIAMU ; que le dossier modificatif adapté (version IV) introduit le 26/03/2024 a été

déclaré complet le 24/04/2024 ; il a été soumis à l'avis du SIAMU qui a pu remettre un avis favorable ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

- A tous les niveaux, un retrait latéral de 3,00m est observé par rapport à l'axe mitoyen gauche ;
  - Les entrées des appartements et du local vélos ont été déplacées sur la Chaussée de Ninove, permettant d'offrir un jardin privatif aux deux logements du rez-de-chaussée côté Rue de la Cantilène ; les appartements des étages disposent d'une terrasse ; tous les logements sont traversants ;
  - L'aménagement des zones de recul et de jardin privilégie une végétalisation variée qui tente de s'intégrer au cadre non bâti environnant (hauteurs réduites des végétaux) ;
  - Le sous-sol a été adapté afin de proposer des dimensions satisfaisantes de caves privatives et de locaux communs ;
  - Le local vélos de 15 emplacements dispose d'un accès direct et aisé ; un local complémentaire au sous-sol est mis à disposition pour y ranger des petits vélos et des poussettes ;
  - L'eau récoltée et stockée dans la citerne enterrée de 8.000L sera utilisée pour les wc, l'entretien et l'arrosage ;
  - En façade avant, le volume en saillie a été supprimé ; les différentes baies rythment davantage la composition d'ensemble de la façade ; leurs caractéristiques sont en adéquation avec leur fonction ;
  - Le projet modificatif (version IV) répond aux remarques et attentes du SIAMU ;
- 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 11/06/2024

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/1795644)*

*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 : . . . . .

HORAIRES 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.*