

Nos références : PU 53193 – CD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Bara, 89**
- Objet de la demande : **mettre en conformité un immeuble de logements avec rez commercial et aménager les combles pour créer un duplex,**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à mettre en conformité un immeuble de logements et aménager les combles pour créer un duplex, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer au **plan 53193-II du 09-12-2024** de la situation projetée, cacheté à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 30/07/2024 (ref : CP.2002.0782/4), figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 3° s'acquitter de la somme de **441,03 €** 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 LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE :

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 DÉCISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **23/01/2024** et complétée les **31/05/2024** et **20/06/2024**;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **05/07/2024** ;

Considérant que la demande déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus :

- **dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 8 – WC**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 9 – cuisine**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel,**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **30/07/2024** portant les références CP.2002.0782/4, 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 **03/10/2024** au **17/10/2024** et qu'aucune observation ni demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **24/10/2024**, libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité, 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (39787) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue Bara n° 89, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle d'angle cadastrée Division 5 Section C – n° 336 S20 et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière et comportant des logements ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité un immeuble de logements et aménager les combles pour créer un duplex ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- *application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;*

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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral ;*

Vu que la rue Bara est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 7641 (PU F8131) – Construire 3 maisons – permis octroyé le 27/12/1898 ;*
- *n° 27522 (PU F20714) – Modifier la façade – permis octroyé le 17/10/1956 ;*

Vu que les plans d'archives sont lacunaires et ne permettent pas d'établir la répartition des fonctions et les aménagements en situation de droit ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15113-), l'immeuble comprend un rez-de-chaussée commercial et 3 logements aux étages ;

Vu l'historique de population pour le bien, 3 chefs de ménage étaient inscrits en 1993 ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce comprenant de 2 unités de logements (en 2022) à 4 unités de logements (en 2023 – modification en 2022) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne la répartition des logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant qu'en situation de fait, la répartition des fonctions est la suivante :

- -01 caves
- +00 entrée logements, commerce, réserve, sanitaires
- +01 **logement 01** : app. 2 chambres
- +02 **logement 02** : app. 2 chambres
- +03 **logement 03** : app. 2 chambres
- Combles **logement 04** : app. 1 chambre

Vu la mise en demeure (I 2023/4401-PU-PUB/MO), dressée en date du 01/03/2023, constatant les actes et travaux irréguliers suivants :

- *couverture de cour,*
- *augmentation du nombre des logements,*
- *changement de couleur de la façade et châssis pvc,*
- *occultation des fenêtres à plus de 50% du commerce au rez-de-chaussée ;*

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- *Mettre en conformité la couverture de cour et les augmentations volumétriques aux étages,*

- Maintenir le nombre de logements à 3 et aménager les combles en vue de créer un duplex +3/+4,
- Mettre en conformité les aménagements intérieurs des logements du 1^{er} et 2^{ème} étages,
- Aménager le sous-sol (caves, locaux communs) et créer des sanitaires pour le commerce du rez-de-chaussée,
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue (coloris, menuiseries) ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves, local vélos, local poubelles
- +00 entrée logements, commerce, réserve, sanitaires
- +01 **logement 01** : app. 2 chambres
- +02 **logement 02** : app. 2 chambres
- +03 **logement 03** : duplex : salon, sàm, cuisine, 1 chambre, SDB
- Combles **logement 03** : duplex : 2 chambres, dressing, bureau, SDB

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le volume bâti est augmenté ; que la parcelle est entièrement construite ; que la qualité paysagère en intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant cependant que la parcelle de 90m², sur un angle, est complètement enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que la cour initiale de forme triangulaire est un espace résiduel insalubre, inexploitable tel quel ; que la couverture de celle-ci ne peut être préjudiciable aux constructions voisines et est même souhaitable ;

Considérant également que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que la parcelle est située sur un angle et est entièrement construite ; que la configuration des lieux ne permet pas une réduction de l'emprise de la construction sans impacter les surfaces habitables ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant également que des volumes arrière supplémentaires aux étages ont été construits avant 1996 ; qu'ils s'alignent sur la profondeur de la construction mitoyenne et permettent une augmentation des surfaces habitables aux étages ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que le versant arrière de la toiture a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que le profil voisin de gauche est dépassé ; que ces rehausses ne préjudicient pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la zone de cour en situation de droit est supprimée et que la parcelle entièrement construite au rez-de-chaussée et premier étage ; que l'immeuble est situé sur une parcelle d'angle et qu'au vu des dimensions réduites de la cour et de son encaissement, cette situation est acceptable en ce qu'elle permet une légère augmentation des surfaces habitables ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que la chambre principale des deux logements des 1^{er} et 2^{ème} étages n'atteint pas les 14m² ; que les plans d'archives ne renseignent pas le nombre de chambres de ces logements en situation de droit ; que les augmentations volumiques de ces logements doivent en priorité servir à améliorer leur habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour certaines pièces ;

Considérant que la salle de bain du dernier étage présente une hauteur sous plafond de 2,17m au lieu de 2,20m ; que ce manquement de 3 cm dans un local non habitable ne porte pas de préjudice majeur à l'habitabilité du logement ; que cette dérogation est acceptable ;

Considérant cependant que la chambre principale, le bureau et le dressing sous les combles n'atteignent pas une hauteur sous plafond de 2,30 m sur au moins la moitié de leur surface ; que ces locaux en l'état ne peuvent être considérés comme des locaux habitables ; qu'il convient de revoir la répartition et l'aménagement des locaux dans les combles et privilégier les hauteurs sous plafond plus élevées pour les locaux habitables (chambre, bureau) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce que les WC ne sont pas dessinés sur les plans et sont supposés inclus dans les salles de bains des étages ; que celles-ci ne sont pas séparées des pièces de vie par un sas ; qu'il convient de prévoir une seconde porte séparant le hall d'entrée et les

pièces de vie aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9 - cuisine**, en ce que les coins cuisine des studios ne figurent pas sur les documents ; qu'il y a lieu, au minimum d'indiquer le plan de cuisson, le frigo et le point d'eau ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage n'atteignent pas les surfaces nettes éclairantes de minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les dimensions des baies des pièces habitables datent de la construction ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ; que cependant toutes les impostes des châssis sont pleines ; qu'il y a lieu de restaurer les parties vitrées de ces impostes afin d'augmenter les surfaces éclairantes ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Les aménagements des logements restent sommaires et ne sont pas améliorés,
- Les chambres sont situées de part et d'autre des pièces de vie et parfois éloignées des sanitaires,
- Les chambres du duplex sont réparties sur les deux étages,
- L'accès au bureau du duplex nécessite le passage par le dressing,
- L'éclairage du dressing n'est pas optimisé et ne bénéficie à aucun local habitable,
- La taille du dressing semble disproportionnée pourrait être allouée à l'augmentation des surfaces des chambres,
- Les locaux communs (vélos et poubelles) ne sont pas d'accès aisé depuis les logements,
- Les sanitaires du commerce sont accessibles depuis le hall des logements (pas de circulation séparée),

Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que l'aménagement projeté n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en limitant le nombre de chambres, en adaptant les superficies des pièces de vie, en réorganisant les espaces intérieurs en supprimant les dérogations de surface plancher et de hauteur sous plafond du Titre II du RRU ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement pour voiture ; que la parcelle est située en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) et bénéficie dès lors d'une très bonne desserte en transports en commun ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélos de 12m² au sous-sol de l'immeuble ; que son aménagement n'est pas dessiné et doit répondre aux recommandations reprises dans le Vade-mecum de Bruxelles Mobilité ; que son accès en sous-sol est cependant peu aisé ; que la possibilité de déplacer ce local au rez-de-chaussée et descendre la réserve du commerce en sous-sol pourrait être étudiée ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries projetées sont majoritairement en bois brun ; que les baies ne sont pas modifiées ; que le principe d'imposte est maintenu mais qu'il y a lieu de restaurer le vitrage de ces impostes ; que le cintrage est supprimé et doit être restauré ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ;

Considérant également que l'ensemble du parement en brique rouge du rez-de-chaussée a été enduit de blanc ou de gris ; que le projet prévoit l'enlèvement de cet enduit et la restauration du parement en brique rouge ; qu'en cas de dégradation du parement, il est prévu la pose d'un enduit de couleur rouge brique ; que cette solution est acceptable ; que les bandes de cimentages seront également enduites ; qu'il y a lieu de prévoir un coloris beige uniforme sur l'ensemble des façades ;

Considérant qu'il a été fait application à l'**article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire** ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant de manière générale que les menuiseries ont été modifiées ; qu'il est donc impératif de restaurer les menuiseries en s'inspirant de leur caractéristiques architecturales d'origine en vue de ne pas dégrader l'aspect de la façade ; que les impostes doivent être vitrées, que les cintrages et panneautages doivent être remis ;

Considérant que la corniche qui a été dégradée est maintenue et restaurée dans le respect des caractéristiques d'origine ; qu'une partie de la corniche coté rue Eloy a été supprimée ; qu'il convient dès lors de restaurer ces éléments supprimés ;

Considérant que les garde-corps des balcons aux étages ont été remplacés ; que leur aspect est modifié mais reste sobre et s'intègre de manière satisfaisante à la façade ; qu'il y a cependant lieu de remplacer les matériaux des mains courantes des garde-corps par du bois ;

Considérant également que des grillages ont été placés devant les baies du commerce ; que ceux-ci participent à la dégradation de la qualité patrimoniale du bâtiment et ne s'harmonisent pas avec les caractéristiques architecturales de la façade ; qu'ils doivent être supprimés ;

Considérant enfin que l'enseigne doit être dessinée sur les plans et être conforme aux prescriptions de la zone restreinte détaillées dans le Titre VI du RRU ; que les auvents existants ne sont pas dessinés sur les plans mais ne s'intègrent pas aux caractéristiques de la façade et doivent être supprimés ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2002.0782/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 30/07/2024 ;

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 :

- **Revoir la réorganisation des espaces intérieurs des logements en vue de répondre aux normes d'habitabilité en termes de superficies plancher et hauteur sous plafond pour tous les logements,**
- **Dessiner les aménagements de toutes les pièces,**
- **Requalifier la façade du rez-de-chaussée en revenant à l'aspect d'origine et en supprimant les grillages du commerce,**
- **Proposer des menuiseries en bois qui respectent les modèles historiques (division en T, cintrage, imposte supérieure vitrée, panneautage inférieur en bois),**
- **Remplacer le matériau des mains courantes des garde-corps par du bois,**
- **Restaurer les éléments de corniche qui ont été supprimés côté rue Eloy ;**

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au RRU, Titre I – articles 4, 6 et 12 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées. »

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 ;

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **30/10/2024**, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ;

Considérant que le dossier modifié réceptionné le **22/01/2025** a été déclaré complet le **21/02/2025** ;

Considérant que la demande modifiée présente encore les dérogations suivantes :

- **dérogation au RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel,**

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué ;

Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du **13/03/2025**, libellé comme suit : «

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité un immeuble de logements et aménager les combles pour créer un duplex ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 24/10/2024 ;

Considérant que le demandeur a soumis des plans modifiés le 22/01/2025 ; que les plans répondent pour la plupart aux conditions imposées dans l'avis de la commission de concertation;

Considérant que la réorganisation des espaces intérieurs est revue; qu'il reste encore deux dérogations au Titre II du RRU ; que la demande déroge au Titre II art. 4 du RRU ; que la hauteur sous plafond de la chambre parentale sous comble est supérieure à 2m30 sur 1/3 de sa surface ; qu'il s'agit d'une chambre très spacieuse de 27m² avec trois - velux de 114x118cm ; que les autres pièces du logement (duplex) respectent le RRU ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge au Titre II art. 10 du RRU ; que les surfaces nettes éclairantes du bureau et de la salle à manger du 2^{ième} étage sont inférieures au 1/5^{ème} des surfaces plancher ; que cette dérogation est liée à des baies à rue qui sont à conserver étant donné que le bien est inscrit à l'inventaire ; que la dérogation est par conséquent acceptable ;

Considérant que la demande rend le bien moins dense ; que l'habitabilité et la qualité des logements sont améliorées ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE :

Les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Références du dossier : 01/AFD/1929938. »

Avis favorable :

Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;

Considérant qu'un projet modifié a été introduit en date du 22/01/2025, déclaré complet le 21/02/2025 ;

Considérant que la plupart des conditions prescrites ont été remplies en ce que :

- Les aménagements intérieurs sont dessinés et améliorés,
- La façade au rez-de-chaussée est requalifiée et revient à l'aspect d'origine,
- Les châssis des étages sont en bois avec, le cas échéant, imposte vitrée, cintrage et panneautage,
- Les mains courantes des garde-corps sont en bois,
- La corniche est restaurée sur toute la largeur de façade du bâtiment,
- Les grillages, auvents et enseignes du commerce du rez-de-chaussée sont supprimées ;

Considérant que les dérogations restantes relatives aux pièces de vie sous combles ont été accordées par la fonctionnaire délégué ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable sans conditions sur le projet modifié ;

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 08/04/2025

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.
(Références dossier régional : 01/AFD/1929938)

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 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

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^{er}. 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^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte

:

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'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^{er}. 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.