

Nos références : PU 51919 – IDV/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 Bara 43**
- objet de la demande : **changer l'affectation du rez-de-chaussée, rehausser et aménager un logement supplémentaire**

**ARRETE :**

**Art. 1er.** Le permis visant à **changer l'affectation du rez-de-chaussée, rehausser et aménager un logement supplémentaire**, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

1° se conformer aux plans n° **51919-II** de la situation projetée 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 15/06/2021, 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 **1513,26 €** 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. (Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)~~

**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 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 **22/03/2021** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **11/05/2021** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU, Titre I, article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU, Titre I, article 6 – Hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU, Titre II, article 10 – Eclairage naturel ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/06/2021 portant les références T.2020.0812/2/ABM/ac, 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 **25/08/2021** au **08/09/2021** et qu'**aucune** observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **16/09/2021** ;

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 mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 la carte du solde des bureaux admissibles par maille (CASBA) ; que le bien se trouve dans la maille AND02 ; que le solde disponible est de 377.298m<sup>2</sup> ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;
- Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;
- Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Vu que la parcelle est en zone inondable ;
- Vu que le bien sis rue Bara n°43, maison mitoyenne R+03+TP implantée sur une parcelle de 267m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section C, Parcelle n°266A12, est répertorié en tant que bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises-industries) ne comprenant pas de logement ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
  - n° 37597-F31159-PU – reconstruire l'immeuble – permis octroyé le 31/01/1956 ;
  - n° 32365-F25534-PU – transformations – permis octroyé le 17/12/1946 ;
  - n° 6852-F7341-PU – placer une gargouille le long du trottoir – permis octroyé ou le 26/09/1896 ;
  - n° 5630-F6118-PU – construire une toiture vitrée – permis octroyé le 06/09/1893 ;
  - n° 4354-F4854-PU – réparer l'embranchement égout – permis octroyé le 04/01/1890 ;
  - n° 4321-F4321-PU – construire une maison (7,96m) – permis octroyé le 13/11/1889 ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - -01 1 cave à charbon, 2 caves privatives, 1 local citerne à mazout, 1 buanderie/chaufferie, 1 local type cellier 'vins', 1 dépôt ;
  - 00 Garage, 2 bureaux accessoires au magasin, magasin (arrière-bâtiment), 1 cour couverte et 3 cours à ciel ouvert ;
  - 01+02 1 appartement duplex 2 chambres avec terrasse et 1 studio (9,86m<sup>2</sup>) sur palier ;
  - 03 1 appartement 1 chambre avec terrasse ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9955), l'immeuble comprend abrite une activité productive et 2 logements ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant 1 activité économique (commerce de gros ou activité productive) et 2 logements ;
- Vu que la demande vise à transformer un immeuble mixte ;
- Vu que la demande a été introduite le 22/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 11/05/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 08/09/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;
- 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 l'article 153§2-2° – Dérogation à un règlement d'urbanisme ; dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2020.0812/2/ABM/ac daté du 16/06/2021 ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
  - changer l'affectation d'un commerce de gros ou activité productive en bureaux au rez-de-chaussée et partiellement au sous-sol ;
  - rehausser d'un étage en recul par rapport au plan de la façade et avec terrasse ;

- couvrir une partie de la cour pour abriter les vélos des employés de bureau ;
  - modifier la répartition des logements d'origine et ajouter une entité supplémentaire ;
  - étendre le 1er étage sur une partie de la terrasse et en couvrir le reste d'un auvent ;
  - supprimer l'escalier reliant le rez-de-chaussée au 1er étage dans la cour ;
  - supprimer le garage ;
  - transformer la façade ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
- -01 Local compteurs, local commun 'logements', local poubelles, 3 caves privatives, 1 bureau à l'avant, bureaux dans arrière-bâtiment ;
  - 00 1 entrée bureaux (1 bureau à l'avant et espace de bureau à l'arrière), 1 local vélos (dégagement) pour les habitants, 1 espace couvert dans la cour pour vélos des employés de bureau ;
  - 01 1 logement 2 chambres avec terrasse couverte ;
  - 02 1 logement 2 chambres ;
  - 03-04 1 logement duplex 3 chambres ;
- Considérant qu'en situation de fait, la cour a été couverte entièrement sur 2 niveaux ;
- Considérant que l'immeuble voisin de droite au n°41 de la rue Bara actuellement un dépôt-salle d'exposition de véhicule d'occasion (cfr PU 38664 et PE 24/2017) ; qu'un permis d'urbanisme a été notifié le 11/03/2020 pour la démolition du dépôt et la construction d'un hôtel ; qu'à ce jour, l'exécution de ce permis n'a pas commencé ; que, bien qu'un permis d'urbanisme ait été délivré pour cette nouvelle construction, il convient d'envisager la non-exécution du permis d'urbanisme ou la modification de celui-ci en cours d'exécution (par exemple, un étage en moins) ;
- Considérant qu'actuellement le profil de toiture du voisin de gauche est le plus haut (n°45) ;
- Considérant que le profil de référence de droite actuel au n°41 de la rue Bara présente un gabarit anormalement bas au regard du gabarit moyen de la rue (R+02+TVM ancien – R+10) ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que le projet prévoit un changement d'affectation du bâtiment en intérieur d'îlot ; que, néanmoins, la toiture plate de ce bâtiment sera végétalisée de manière à améliorer l'aspect visuel de l'intérieur d'îlot ; qu'également, cette fonction n'est pas susceptible de générer de nouvelles nuisances du fait d'une occupation exclusivement en journée ;
- Considérant qu'au 4ème étage, le projet prévoit l'exhaussement du bâtiment sur 1 niveau avec toiture plate ; que cet étage s'implante en retrait par rapport à l'alignement (+/- 2,00m) ; que l'espace entre la corniche et la façade est partiellement aménagé en terrasse ; que lorsque cela est possible, les espaces extérieurs à occupation prolongée méritent une implantation du côté de la zone de cours et jardins susceptible d'être plus calme ; que la rue Bara est une voirie fortement passante génératrice de nuisances sonores importante ; que, de plus, en application de l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne, il convient de privilégier une implantation du bâti dans le plan de la façade existante à l'alignement ou au front de bâtisse ; qu'ainsi, l'impact du bâti en façade arrière peut être minimisé ; que la terrasse en façade avant n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vues en ce qu'elle n'est pas implantée à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche sur toute sa largeur pour une hauteur d'1,90m ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne en ce que l'extension et la couverture de la terrasse au 1er étage dépasse la profondeur du profil arrière de référence de gauche le plus profond ; qu'au 4ème étage, la rehausse dépasse le profil voisin de gauche le plus profond ;
- Considérant que l'isolation de la façade arrière entraîne un dépassement de la profondeur de bâti autorisée ; que, cependant, ce type d'ouvrage est justifié par l'amélioration des performances énergétique du bâtiment ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne en ce que la couverture de la terrasse au 1er étage dépasse la hauteur du profil mitoyen de gauche le plus haut ; que la rehausse au 4ème étage dépasse la profondeur autorisée de chaque côté ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de logement(s)

- supplémentaire(s) grâce à l'augmentation du volume bâti ;
- Considérant que la mixité de type de logements est diversifiée ; que tous les logements sont traversants et de minimum 2 chambres ;
  - Considérant que le logement du 1er étage ne profite que d'un espace extérieur donnant sur la chambre d'enfant et le logement du 2ème étage ne possède aucun espace extérieur ;
  - Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que les 'cuisine/séjour' des appartements du 1er et 2ème étage et la chambre de l'appartement duplex présentent un déficit de superficie d'éclairage naturel ;
  - Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que le projet prévoit la suppression du garage en vue d'aménager un bureau (dérogation article 6 du Titre VIII du RRU) ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ; que néanmoins, l'absence de garage permet de libérer une place de stationnement en voirie ; qu'en l'absence de place de stationnement en domaine privé, il convient de privilégier l'aménagement d'un local à destination des 2 roues conforme au vademecum vélos et en contact direct avec la voirie ; que la capacité de ce local doit être d'une contenance minimale d'un vélo par oreiller ;
  - Considérant que le bien est en zone inondable ; que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que l'augmentation du nombre de logement entraîne un accroissement de la consommation d'eau ; que l'impact de la densification du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; que la végétalisation de la toiture de la rehausse n'est pas prévue ;
  - Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures par de l'aluminium de teinte gris foncé ; que la façade de la rehausse est parachevée au moyen d'un bardage gris foncé composé de cassettes de zinc ; que le garde-corps qui entoure la terrasse est vitré ; que la façade du rez-de-chaussée est transformée et couverte d'un parement en pierre bleue ; qu'aux étages, la brique rouge d'origine est conservée ; que les éléments en béton sont peints en blanc ;
  - Considérant qu'en façade arrière, la rehausse ainsi que l'extension du 1er et 2ème étage sont revêtus d'un bardage en bois ajouré vertical ; que les menuiseries sont uniformisées en aluminium de teinte noire ; que les garde-corps sont vitrés ;
  - Considérant que la création du bureau en façade avant s'accompagne d'un accès à une cuisine au sous-sol d'une superficie identique ; que l'escalier menant au sous-sol est implanté le long de la vitrine en façade ;
  - 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 que le projet d'augmentation volumétrique est basé sur le profil de la construction voisine de droite à réaliser ; qu'actuellement, ce permis d'urbanisme n'a pas été activé ; que le volume proposé dépasse les profils autorisés sur base de la situation existante du bâti ; qu'une rehausse est néanmoins envisageable au regard des profils actuels ; qu'il est en outre loisible au demandeur de postposer sa demande jusqu'à la réalisation du bâtiment voisin ;
  - Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée et arrière-bâtiment n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée et de l'arrière-bâtiment ;
- AVIS DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U pour la transformation volumétrique du bâti et de facto la réorganisation des logements. »

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 15/02/2022 (art. 126/1, §1<sup>er</sup> du CoBAT) ;  
 que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du 27/04/2022, libellé comme suit :

*Vu l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Anderlecht du 15/03/2022 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;*

*Considérant que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 transformer un immeuble mixte ;*

*Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :*

- *RRU : Titre I : article 4 : la profondeur ;*
- *RRU : Titre I : article 6 : la toiture ;*
- *RRU : Titre II : article 10 : l'éclairage naturel ;*

*Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 08/09/2021 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*

*Attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation du 16/09/2021 ;*

*Vu l'avis de la commission de concertation libellé comme suite ;*

*Vu que le bien est situé en zone mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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 la carte du solde des bureaux admissibles par maille (CASBA) ; que le bien se trouve dans la maille AND02 ; que le solde disponible est de 377.298m<sup>2</sup> ;*

*Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;*

*Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;*

*Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;*

*Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;*

*Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;*

*Vu que la parcelle est en zone inondable ;*

*Vu que le bien sis rue Bara n°43, maison mitoyenne R+03+TP implantée sur une parcelle de 267m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section C, Parcelle n°266A12, est répertorié en tant que bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises-industries) ne comprenant pas de logement ;*

*Vu les archives communales à cette adresse :*

- *n° 37597-F31159-PU – reconstruire l'immeuble – permis octroyé le 31/01/1956 ;*
- *n° 32365-F25534-PU – transformations – permis octroyé le 17/12/1946 ;*
- *n° 6852-F7341-PU – placer une gargouille le long du trottoir – permis octroyé le 26/09/1896 ;*
- *n° 5630-F6118-PU – construire une toiture vitrée – permis octroyé le 06/09/1893 ;*
- *n° 4354-F4854-PU – réparer l'embranchement égout – permis octroyé le 04/01/1890 ;*
- *n° 4321-F4321-PU – construire une maison (7,96m) – permis octroyé le 13/11/1889 ;*

*Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :*

- *-01 1 cave à charbon, 2 caves privatives, 1 local citerne à mazout, 1 buanderie/chaufferie, 1 local type cellier 'vins', 1 dépôt ;*
- *00 Garage, 2 bureaux accessoires au magasin, magasin (arrière-bâtiment), 1 cour couverte et 3 cours à ciel ouvert ;*
- *01+02 1 appartement duplex 2 chambres avec terrasse et 1 studio (9,86m<sup>2</sup>) sur palier ;*
- *03 1 appartement 1 chambre avec terrasse ;*

*Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9955), l'immeuble comprend une activité productive et 2 logements ;*

*Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant 1 activité économique (commerce de gros ou activité productive) et 2 logements ;*

*Vu que la demande vise à transformer un immeuble mixte ;*

*Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2021 au 08/09/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;*

*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 l'article 153§2-2° – Dérogation à un règlement d'urbanisme ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2020.0812/2/ABM/ac daté du 16/06/2021 ;

Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- changer l'affectation d'un commerce de gros ou activité productive en bureaux au rez-de-chaussée et partiellement au sous-sol ;
- rehausser d'un étage en recul par rapport au plan de la façade et avec terrasse ;
- couvrir une partie de la cour pour abriter les vélos des employés de bureau ;
- modifier la répartition des logements d'origine et ajouter une entité supplémentaire ;
- étendre le 1er étage sur une partie de la terrasse et en couvrir le reste d'un auvent ;
- supprimer l'escalier reliant le rez-de-chaussée au 1er étage dans la cour ;
- supprimer le garage ;
- transformer la façade ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Local compteurs, local commun 'logements', local poubelles, 3 caves privatives, 1 bureau à l'avant, bureaux dans arrière-bâtiment ;
- 00 1 entrée bureaux (1 bureau à l'avant et espace de bureau à l'arrière), 1 local vélos (dégagement) pour les habitants, 1 espace couvert dans la cour pour vélos des employés de bureau ;
- 01 1 logement 2 chambres avec terrasse couverte ;
- 02 1 logement 2 chambres ;
- 03-04 1 logement duplex 3 chambres ;

Considérant qu'en situation de fait, la cour a été couverte entièrement sur 2 niveaux ;

Considérant que l'immeuble voisin de droite au n°41 de la rue Bara actuellement un dépôt-salle d'exposition de véhicule d'occasion (cfr PU 38664 et PE 24/2017) ; qu'un permis d'urbanisme a été notifié le 11/03/2020 pour la démolition du dépôt et la construction d'un hôtel ; qu'à ce jour, l'exécution de ce permis n'a pas commencé ; que, bien qu'un permis d'urbanisme ait été délivré pour cette nouvelle construction, il convient d'envisager la non-exécution du permis d'urbanisme ou la modification de celui-ci en cours d'exécution (par exemple, un étage en moins) ;

Considérant qu'actuellement le profil de toiture du voisin de gauche est le plus haut (n°45) ;

Considérant que le profil de référence de droite actuel au n°41 de la rue Bara présente un gabarit anormalement bas au regard du gabarit moyen de la rue (R+02+TVM ancien – R+10) ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que le projet prévoit un changement d'affectation du bâtiment en intérieur d'îlot ; que, néanmoins, la toiture plate de ce bâtiment sera végétalisée de manière à améliorer l'aspect visuel de l'intérieur d'îlot ; qu'également, cette fonction n'est pas susceptible de générer de nouvelles nuisances du fait d'une occupation exclusivement en journée ;

Considérant qu'au 4<sup>ème</sup> étage, le projet prévoit l'exhaussement du bâtiment sur 1 niveau avec toiture plate ; que cet étage s'implante en retrait par rapport à l'alignement (+/- 2,00m) ; que l'espace entre la corniche et la façade est partiellement aménagé en terrasse ; que lorsque cela est possible, les espaces extérieurs à occupation prolongée méritent une implantation du côté de la zone de cours et jardins susceptible d'être plus calme ; que la rue Bara est une voirie fortement passante génératrice de nuisance sonore importante ; que, de plus, en l'application de l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne, il convient de privilégier une implantation du bâti dans le plan de la façade existante à l'alignement ou au front de bâtisse ; qu'ainsi, l'impact du bâti en façade arrière peut être minimisé ; que la terrasse en façade avant n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vues en ce qu'elle n'est pas implantée à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche sur toute sa largeur pour une hauteur d'1,90m ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne en ce que l'extension et la couverture de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage dépasse la profondeur du profil arrière de référence de gauche le plus profond ; qu'au 4<sup>ème</sup> étage, la rehausse dépasse le profil voisin de gauche le plus profond ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière entraîne un dépassement de la profondeur de bâti autorisée ; que, cependant, ce type d'ouvrage est justifié par l'amélioration des performances énergétique du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne en ce que la couverture de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage dépasse la hauteur du profil mitoyen de gauche le plus haut ; que la rehausse au 4<sup>ème</sup> étage dépasse la profondeur autorisée de chaque côté ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de logement(s) supplémentaire(s) grâce à l'augmentation du volume bâti ;

Considérant que la mixité de type de logements est diversifiée ; que tous les logements sont traversants et de minimum 2 chambres ;

Considérant que le logement du 1<sup>er</sup> étage ne profite que d'un espace extérieur donnant sur la chambre d'enfant et le logement du 2<sup>ème</sup> étage ne possède aucun espace extérieur ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que les 'cuisine/séjour' des appartements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage et la chambre de l'appartement duplex présentent un déficit de superficie d'éclairage naturel ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que le projet prévoit la suppression du garage en vue d'aménagement un bureau (dérogation article 6 du Titre VIII du RRU) ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ; que néanmoins, l'absence de garage permet de libérer une place de stationnement en voirie ; qu'en l'absence de place de stationnement en domaine privé, il convient de privilégier l'aménagement d'un local à destination des 2 roues conforme au vademecum vélos et en contact direct avec la voirie ; que la capacité de ce local doit être d'une contenance minimale d'un vélo par oreiller ;

Considérant que le bien est en zone inondable ; que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que l'augmentation du nombre de logements entraîne un accroissement de la consommation d'eau ; que l'impact de la densification du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; que la végétalisation de la toiture de la rehausse n'est pas prévue ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des menuiseries extérieures par de l'aluminium de teinte gris foncé ; que la façade de la rehausse est parachevée au moyen d'un bardage gris foncé composé de cassettes de zinc ; que le garde-corps qui entoure la terrasse est vitré ; que la façade du rez-de-chaussée est transformée et couverte d'un parement en pierre bleue ; qu'aux étages, la brique rouge d'origine est conservée ; que les éléments en béton sont peints en blanc ;

Considérant qu'en façade arrière, la rehausse ainsi que l'extension du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage sont revêtus d'un bardage en bois ajouré vertical ; que les menuiseries sont uniformisées en aluminium de teinte noire ; que les garde-corps sont vitrés ;

Considérant que la création du bureau en façade avant s'accompagne d'un accès à une cuisine au sous-sol d'une superficie identique ; que l'escalier menant au sous-sol est implanté le long de la vitrine en façade ;

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 que le projet d'augmentation volumétrique est basé sur le profil de la construction voisine de droite à réaliser ; qu'actuellement, ce permis d'urbanisme n'a pas été activé ; que le volume proposé dépasse les profils autorisés sur base de la situation existante du bâti ; qu'une rehausse est néanmoins envisageable au regard des profils actuels ; qu'il est en outre loisible au demandeur de postposer sa demande jusqu'à la réalisation du bâtiment voisin ;

Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée et arrière-bâtiment n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée et de l'arrière-bâtiment ;

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U pour la transformation volumétrique du bâti et de facto la réorganisation des logements. »

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 16/09/2021 concernant les constructions ;

Considérant que le projet modifié introduit le 15/02/2022 prévoit la construction d'une toiture à versants au 4<sup>ème</sup> étage comprenant une lucarne arrière et une terrasse ;

Considérant que l'immeuble voisin de référence de droite le moins profond situé au n°41 de la rue Bara peut être considéré comme anormalement bas au regard des gabarits des immeubles



qui composent l'îlot et la rue ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage dépasse la profondeur de la maison voisine de gauche la plus profonde ; que l'isolation extérieure et le nouveau parement de la façade arrière des annexes accentuent le dépassement de la profondeur de l'immeuble voisin de gauche le plus profond ; que néanmoins, la terrasse est implantée en retrait d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen de gauche et que l'impact de l'occupation de cette terrasse est limité (bâtiment voisin au sud) ; qu'également l'impact de la modification des façades arrières est limité du fait que le volume principal est implanté du côté du mitoyen de droite et que la modification apportée au volume plus petit côté mitoyen de gauche est limitée à une partie de la façade ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la lucarne arrière dépasse le profil mitoyen de la maison voisine de gauche la plus haute ; que l'impact de cette lucarne est limité par le fait qu'elle s'écarte des axes mitoyens d'1m et que l'immeuble voisin de gauche se trouve au sud et ne perd donc pas d'ensoleillement ; que l'aménagement de la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite afin de limiter les vues droites sur l'héritage voisin ;

Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Local compteurs, local commun 'logements', local poubelles, 3 caves privatives, 1 bureau à l'avant, bureaux dans arrière-bâtiment ;
- 00 1 entrée bureaux (1 bureau à l'avant et espace de bureau à l'arrière), 1 local vélos (dégagement) pour les habitants, 1 espace couvert dans la cour pour vélos des employés de bureau ;
- 01 1 appartement 2 chambres avec terrasse couverte ;
- 02 1 appartement 2 chambres ;
- 03-04 1 appartement duplex 3 chambres avec 2 terrasses ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que le séjour du 1<sup>er</sup> étage présente un déficit de superficie d'éclairage naturel de 97cm, le séjour du 2<sup>ème</sup> étage présente un déficit de superficie d'éclairage naturel de 24cm et la chambre 3 du duplex présente un déficit de superficie d'éclairage naturel de 38cm ; que toutes ces baies sont existantes en façade avant et que les manques restent marginaux ;

Considérant que les logements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage occupent le volume bâti existant ; que seul le logement du 2<sup>ème</sup> étage ne possède pas d'espace extérieur ; que l'aménagement d'un espace extérieur pour ce logement n'est pas envisageable sans dérogation importante au RRU en ce qui concerne le dépassement du profil voisin de gauche le plus profond ;

Considérant que la commission de concertation s'est prononcée favorablement pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée et sous-sol (en partie) de commerce/activité productive en bureaux ;

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

### **AVIS FAVORABLE**

Les dérogations aux Titre I en Titre II du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur (article 4), la toiture (article 6) et l'éclairage naturel (article 10) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Références du dossier : 01/AFD/1780093.

Fait en séance du 17/05/2022

Pour le Collège :

Par ordonnance,  
Le Secrétaire communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué. (Références dossier régional : 01/AFD/1780093)*

*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'empêche 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.

### **Péréemption 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 également la péréemption du permis. Dans cette hypothèse, la péréemption affecte :

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

- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péréemption 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 péréemption.

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 péréemption, 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption.

Le délai de péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption.

Le délai de péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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](mailto: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 exprimé 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.