

Nos références : PU 51390 – 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 Heyvaert, 78**
- objet de la demande : **transformer une maison de commerce en un immeuble de rapport comprenant 3 logements**

**ARRETE :**

**Art. 1er.** Le permis visant à **transformer une maison de commerce en un immeuble de rapport comprenant 3 logements**, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

1° se conformer aux plans **51390-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 07/02/2020, 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 **60,00 €** 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 **261,55 €** 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 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(s) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) :~~

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : RCU 2016 entré en vigueur le 17/10/2019 ;

~~Vu l'arrêté du — de classement (1) d'inscription sur la liste de sauvegarde (1) décidant de ne pas entamer la procédure de classement (1) décidant de ne pas classer, suivant~~

~~Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du~~

## **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 **06/12/2019** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **16/01/2020** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

**- RRU, titre I, articles 4 et 6 – profondeur et hauteur de bâti ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 7/02/2020 portant les références T2020.0063/1/APM/cp, 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 **29/02/2020** au **14/03/2020** et qu'**aucune** observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **11/06/2020** ;

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 de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 situé dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur « Heyvaert » - AG du 09/05/2019 ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
- **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 ;**
- **Vu que la parcelle est à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;**
- **Vu que le bien sis rue Heyvaert n°78, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur deux parcelles de 150 et 93m<sup>2</sup> cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°150A28 et 150B28, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec passage carrossable et entrée particulière comportant 2 logements et un bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises – industries) ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse ;**
  - **n° 41852/35827-PU : 24/06/1964 (PU octroyé) – Transformer la façade.****La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la cour a été couverte entre 1961 et 1971 et un étage de l'arrière-bâtiment a été démoli entre 2015 et 2016 ;**
- **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/4732), l'immeuble principal comprend 2 logements et un entrepôt au rez-de-chaussée et dans l'arrière-bâtiment ;**
- **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant un dépôt au rez-de-chaussée et 2 logements ;**
- **Vu que la demande vise à transformer une maison de commerce en un immeuble de rapport ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 06/12/2019, que le dossier a été déclaré complet le 27/01/2020 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/02/2020 au 14/03/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;**
- **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°-2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;**
  - **application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;**
  - **application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 à l'inventaire du patrimoine bruxellois à titre transitoire ;**
  - **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 ;**
  - **dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;**
- **Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T2020.0063/1/APM/cp daté du 07/02/2020 ;**
- **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 la transformation d'un immeuble à rue comprenant 2 logements en un immeuble de rapport comprenant 4 logements, la suppression d'un**

- entrepôt au rez-de-chaussée et, au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment, la transformation de l'entrepôt en un logement ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
    - -01 4 caves, 1 local compteur et une cave commune ;
    - 00 1 appartement 3 chambres avec 2 cours ;
    - 01 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;
    - 02 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;
    - 03-TV 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;
  - Considérant que la parcelle a été entièrement construite entre 1961 et 1971 (cfr. Orthophotoplans Brugis), que l'arrière-bâtiment construit sur un niveau avec une toiture à versants existait déjà entre 1930 et 1935 ;
  - Considérant que le projet prévoit de démolir partiellement l'arrière-bâtiment en fond de parcelle afin de créer une cour d'une profondeur moyenne de 4,5m et d'évider le volume reliant le bâtiment avant à l'arrière-bâtiment afin de retrouver un espace à l'aire libre de +/- 29m<sup>2</sup> ;
  - Considérant que la prescription A.1. du PAD « Heyvaert » est d'application, en ce qu'en zone de cours et jardins, en présence d'un logement en intérieur d'îlot, 50% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre et végétalisée ; que le projet ne prévoit qu'une bordure en pleine terre dans la cour arrière ; que la parcelle est en catégorie 3 à l'inventaire bruxellois des sols pollués ; qu'il convient de rétablir la pleine terre dans les espaces extérieurs tout en respectant l'ordonnance environnementale concernant les sols pollués ;
  - Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet maintient partiellement le bâti existant en intérieur d'îlot ; que malgré les démolitions prévues, le bâti dépasse la limite constructible de la parcelle ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;
  - Considérant que la prescription particulière 4.5. 1° et 2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est respectée car l'utilisation proposée s'accorde avec le cadre urbain environnant ;
  - Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que néanmoins, l'arrière-bâtiment existait déjà en 1930-35 ;
  - Que les terrasses prévues en façade arrière du bâtiment principal dépassent le profil arrière voisin de droite le plus profond ; que le projet prévoit la réalisation d'une extension s'alignant sur le profil voisin le plus profond ; que le profil arrière voisin le moins profond est dépassé de 2,00m ; que néanmoins, l'extension et les terrasses dépassent le profil arrière du voisin de gauche le moins profond de 3,50m ;
  - Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche de 40cm ; qu'en situation de droit, la parcelle de gauche n'est pas construite à cet endroit ; que la hauteur totale du mur mitoyen serait de 3,05m ;
  - Que le projet nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite de 20cm ; qu'à cet endroit la parcelle voisine de droite était également construite en 1930-35 (même type de volume) ; que ce volume a été totalement détruit en 2016 sans permis d'urbanisme laissant place à un tas de débris depuis au-moins 3 ans ;
  - Considérant que le projet prévoit une rehausse du mur mitoyen de gauche en guise de pare-vue ; que néanmoins, les terrasses sont placées à 2,00m de la limite mitoyenne de gauche ; qu'à contrario du côté droit, le projet n'est pas conforme au code civil en ce qu'un retrait d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne n'est pas observé ;
  - Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif en zone de cours et jardins ; que néanmoins, la parcelle était déjà construite sur sa quasi-totalité en 1930-35 et que l'espace à l'air libre entre le bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment était déjà une cour (cfr. Permis d'urbanisme de 1964) ;
  - Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'unité(s) de logement supplémentaire(s) par l'aménagement d'espaces pas encore utilisés en tant que logement (combles, étages de chambres de bonne, etc.) par l'augmentation du volume bâti et par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à d'autres

- activités (commerce, bureau, atelier, ...) ; que l'augmentation du nombre de logements ne peut être envisagée que sous certaines conditions ;
- Considérant qu'en situation de fait, le bien est occupé comme suit :
    - -01 Caves et locaux divers ;
    - 00 1 logement à rue et 1 garage/stockage ;
    - 01 1 logement ;
    - 02 1 logement ;
    - 03+TV 1 logement ;
  - Considérant que la situation de fait est infractionnelle ; que le bien ne comporte que 2 logements en situation de droit ; que la porte sur 2 logements supplémentaires ; qu'en l'absence d'archive, la répartition des logements en situation de droit est inconnu ;
  - Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5ème de la superficie plancher ;
  - Considérant que tous les logements proposés sont traversants ;
  - Considérant que la création de logement dans un arrière-bâtiment ne peut être envisagée que si l'arrière-bâtiment présente une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien ;
  - Considérant également que le projet prévoit un logement 3 chambres au rez-de-chaussée doté d'une cour (patio) ; que le rétablissement de la pleine terre est obligatoire dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur « Heyvaert », il convient de doter le logement familial d'un jardin de pleine terre ;
  - Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères, en ce que le local poubelles n'est pas identifié ;
  - Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre VIII, article 6, emplacement de parking ;
  - Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement n'est pas limité ;
  - Considérant qu'aucun moyen de rétention ou de récupération des eaux pluviales n'est prévu ; que le projet prévoit le maintien de quasi toutes les surfaces imperméabilisées ; que l'impact de la surdensification sur le réseau d'égouttage et sur la qualité de l'intérieur d'îlot n'est pas limité ; qu'il convient de végétaliser les toitures plates ;
  - Considérant l'application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 à l'inventaire du patrimoine bruxellois à titre transitoire ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
  - Considérant qu'il y a application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent que peu à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et au respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;
  - Considérant que le projet prévoit l'abaissement du plancher du dernier étage afin de pouvoir créer un appartement duplex dans les combles ; que cet aménagement nécessite la modification des baies de fenêtre du 2<sup>ème</sup> étage et la création de 3 nouvelles fenêtres entre les consoles de la corniche ;
  - Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit de rétablir les baies de fenêtre telles qu'elles étaient avant 1964 ; que néanmoins, les encadrements en pierre bleue ne sont pas rétablis ;
  - Considérant que le projet prévoit des châssis en PVC imitation bois de ton gris anthracite et l'application d'un enduit blanc sur l'ensemble de la façade ; que la zone et le style architectural du bâti nécessite l'usage de menuiseries en bois mouluré à profils fins ;
  - Considérant que le projet prévoit la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant ; que celle-ci se trouve sur le domaine public (avant l'alignement) et qu'aucun raccordement dans le trottoir n'est pas envisageable ;
  - 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 :

- Limiter le nombre de logement à 3 avec minimum un logement 3 chambres et une mixité de type de logement ;
- Supprimer les nouvelles baies et les réductions mais maintenir le rétablissement des baies d'origine au rez-de-chaussée ;
- Prévoir des châssis en bois moulurés fins en façade avant ;
- Supprimer les terrasses et les pare-vues du côté droit (rehausse de mitoyen) ;
- Supprimer la descente d'eau pluviale en façade avant ;
- Végétaliser la toiture plate ;
- Rétablir au-moins 50% de pleine terre si logement en intérieur d'îlot ou 25% si maintien d'une autre activité.

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50<sup>ème</sup> doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I). »

Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du 9/12/2020, libellé comme suit :

« Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Anderlecht du 20/10/2020 auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est situé dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur « Heyvaert » AG du 9/05/2019 ;

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

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 1/01/1932 ;

Vu que la parcelle est à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;

Vu que le bien sis rue Heyvaert n°78, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur deux parcelles de 150 et 93m<sup>2</sup> cadastrée Division 4, Section B, Parcelle n°150A28 et 150B28, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec passage carrossable et entrée particulière comportant 2 logements et un bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises – industries) ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

n° 41852/35827-PU : 24/06/1964 (PU octroyé) – Transformer la façade ;

Considérant que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la cour a été couverte entre 1961 et 1971 et un étage de l'arrière-bâtiment a été démoli entre 2015 et 2016 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/4732), l'immeuble principal comprend 2 logements et un entrepôt au rez-de-chaussée et dans l'arrière-bâtiment ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant un dépôt au rez-de-chaussée et 2 logements ;

Considérant que la demande vise à transformer une maison de commerce en un immeuble de rapport ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/02/2020 au 14/03/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

Considérant 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°-2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;

-application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

-application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 à l'inventaire du patrimoine bruxellois à titre transitoire ;

-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 ;

-dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;

Vu l'avis unanime et favorable à condition de la commission de concertation du 11/06/2020 ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T2020.0063/1/APM/cp daté du 7/02/2020 ;

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 la transformation d'un immeuble à rue comprenant 2 logements en un immeuble de rapport comprenant 4 logements, la suppression d'un entrepôt au rez-de-chaussée et, au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment, la transformation de l'entrepôt en un logement ;

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

-01 4 caves, 1 local compteur et une cave commune ;

00 1 appartement 3 chambres avec 2 cours ;

01 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;

02 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;

03-TV 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;

Considérant que la parcelle a été entièrement construite entre 1961 et 1971 (cfr. Orthophotoplans Brugis), que l'arrière-

bâtiment construit sur un niveau avec une toiture à versants existait déjà entre 1930 et 1935 ;

Considérant que le projet prévoit de démolir partiellement l'arrière-bâtiment en fond de parcelle afin de créer une cour d'une profondeur moyenne de 4,5m et d'évider le volume reliant le bâtiment avant à l'arrière-bâtiment afin de retrouver un espace à l'aire libre de +/- 29m<sup>2</sup> ;

Considérant que la prescription A.1. du PAD « Heyvaert » est d'application, en ce qu'en zone de cours et jardins, en présence d'un logement en intérieur d'îlot, 50% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre et végétalisée ; que le projet ne prévoit qu'une bordure en pleine terre dans la cour arrière ; que la parcelle est en catégorie 3 à l'inventaire bruxellois des sols pollués ; qu'il convient de rétablir la pleine terre dans les espaces extérieurs tout en respectant l'ordonnance environnementale concernant les sols pollués ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet maintient partiellement le bâti existant en intérieur d'îlot ; que malgré les démolitions prévues, le bâti dépasse la limite constructible de la parcelle ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la prescription particulière 4.5. 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est respectée car l'utilisation proposée s'accorde avec le cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que néanmoins, l'arrière-bâtiment existait déjà en 1930-35 ;

Que les terrasses prévues en façade arrière du bâtiment principal dépassent le profil arrière voisin de droite le plus profond ; que le projet prévoit la réalisation d'une extension s'alignant sur le profil voisin le plus profond ; que le profil arrière voisin le moins profond est dépassé de 2,00m ; que néanmoins, l'extension et les terrasses dépassent le profil arrière du voisin de gauche le moins profond de 3,50m ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet nécessite une rehausse du mur mitoyen de gauche de 40cm ; qu'en situation de droit, la parcelle de gauche n'est pas construite à cet endroit ; que la hauteur totale du mur mitoyen serait de 3,05m ;

Que le projet nécessite une rehausse du mur mitoyen de droite de 20cm ; qu'à cet endroit la parcelle voisine de droite était également construite en 1930-35 (même type de volume) ; que ce volume a été totalement détruit en 2016 sans permis d'urbanisme laissant place à un tas de débris depuis au-moins 3 ans ;

Considérant que le projet prévoit une rehausse du mur mitoyen de gauche en guise de pare-vue ; que néanmoins, les terrasses sont placées à 2,00m de la limite mitoyenne de gauche ; qu'à contrario du côté droit, le projet n'est pas conforme au code civil en ce qu'un retrait d'1m90 par rapport à la limite mitoyenne n'est pas observé ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif en zone de cours et jardins ; que néanmoins, la parcelle était déjà construite sur sa quasi-totalité en 1930-35 et que l'espace à l'air libre entre le bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment était déjà une cour (cfr. Permis d'urbanisme de 1964) ;

Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'unité(s) de logement supplémentaire(s) par l'aménagement d'espaces pas encore utilisés en tant que logement (combles, étages de chambres de bonne, etc.) par l'augmentation du volume bâti et par la réaffectation en logement d'espaces affectés initialement à d'autres activités (commerce, bureau, atelier, ...) ; que l'augmentation du nombre de logement ne peut être envisagée que sous certaines conditions ;

Considérant qu'en situation de fait, le bien est occupé comme suit :

- 01 Caves et locaux divers ;
- 00 1 logement à rue et 1 garage/stockage ;
- 01 1 logement ;
- 02 1 logement ;
- 03+TV 1 logement ;

Considérant que la situation de fait est infractionnelle ; que le bien ne comporte que 2 logements en situation de droit ; que la porte sur 2 logements supplémentaires ; qu'en l'absence d'archive, la répartition des logements en situation de droit est inconnu ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5ème de la superficie plancher ;

Considérant que tous les logements proposés sont traversants ;

Considérant que la création de logement dans un arrière-bâtiment ne peut être envisagée que si l'arrière-bâtiment présente une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien ;

Considérant également que le projet prévoit un logement 3 chambres au rez-de-chaussée doté d'une cour (patio) ; que le rétablissement de la pleine terre est obligatoire dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur « Heyvaert », il convient de doter le logement familial d'un jardin de pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères, en ce que le local poubelles n'est pas identifié ;

Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre VIII, article 6, emplacement de parking ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement n'est pas limité ;

Considérant qu'aucun moyen de rétention ou de récupération des eaux pluviales n'est prévu ; que le projet prévoit le maintien de quasi toutes les surfaces imperméabilisées ; que l'impact de la surdensification sur le réseau d'égouttage et sur la qualité de l'intérieur d'îlot n'est pas limité ; qu'il convient de végétaliser les toitures plates ;

Considérant l'application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 à l'inventaire du patrimoine bruxellois à titre transitoire ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant qu'il y a application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent que peu à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et au respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que le projet prévoit l'abaissement du plancher du dernier étage afin de pouvoir créer un appartement duplex dans les combles ; que cet aménagement nécessite la modification des baies de fenêtre du 2<sup>ème</sup> étage et la création de 3 nouvelles fenêtres entre les consoles de la corniche ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit de rétablir les baies de fenêtre telles qu'elles étaient avant 1964 ; que néanmoins, les encadrements en pierre bleue ne sont pas rétablis ;

Considérant que le projet prévoit des châssis en PVC imitation bois de ton gris anthracite et l'application d'un enduit blanc sur l'ensemble de la façade ; que la zone et le style architectural du bâti nécessite l'usage de menuiseries en bois mouluré à profils fins ;

Considérant que le projet prévoit la pose d'une descente d'eau pluviale en façade avant ; que celle-ci se trouve sur le domaine public (avant l'alignement) et qu'aucun raccordement dans le trottoir n'est pas envisageable ;

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 à condition de :**

- limiter le nombre de logement à 3 avec minimum un logement 3 chambres et une mixité de type de logement ;
- supprimer les nouvelles baies et les réductions mais maintenir le rétablissement des baies d'origine au rez-de-chaussée ;
- prévoir des châssis en bois moulurés fins en façade avant ;
- supprimer les terrasses et les pare-vues du côté droit (rehausse de mitoyen) ;
- supprimer la descente d'eau pluviale en façade avant ;
- végétaliser la toiture plate ;
- rétablir au-moins 50% de pleine terre si logement en intérieur d'îlot ou 25% si maintien d'une autre activité ;

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire). A défaut, l'autorité statue sur la demande en l'état. (Les documents A0 à l'échelle 1/50<sup>ème</sup> doivent être fournis en 4 exemplaires et les documents de synthèse A3 doivent être fournis en 2 exemplaires. Si les superficies ou volumes sont modifiés, il y a lieu d'adapter les cadres VI et VII du formulaire annexe I.)

Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 30/09/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation, à savoir que :

le nombre de logement est limité à 3 avec un logement 3 chambres (duplex 2° étage et combles) et une mixité de type de logement est respectée ;

en façade avant, les nouvelles baies et les réductions ont été supprimées et le rétablissement des baies d'origine est maintenu au rez-de-chaussée ;

des châssis en bois moulurés fins en façade avant ont été prévus ;

les terrasses et les pare-vues ont été supprimés du côté droit ;

la descente d'eau pluviale en façade avant a été supprimée ;

les toitures plates des annexes au rez-de-chaussée ont été végétalisées ;

un jardin de pleine terre est rétabli en zone de cours et jardins (103 m<sup>2</sup>) ;

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

00 : 1 appartement 2 chambres avec jardin ;

01 : 1 appartement 1 chambre avec 2 balcons (avant et arrière) ;

02+TV : 1 appartement duplex 3 chambres avec balcon arrière ;

Considérant que le projet modifié prévoit la démolition d'une annexe arrière couvrant toute la parcelle et la construction de deux annexes de hauteur et de profondeur différentes ; que la dalle de sol sera démolie dans la partie jardin ;

Considérant que l'annexe arrière qui recouvrait tout le rez-de-chaussée (+ arrière bâtiment sur 2 niveaux) de la parcelle arrière de droite a été démolie entre 2015 et 2016 sans permis d'urbanisme ; que par conséquent, il peut être tenu compte de la situation de droit de la parcelle voisine de droite ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du règlement régional d'urbanisme-profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que les annexes prévues dépassent partiellement (en partie supérieure) le profil voisin de droite le plus profond ; qu'également le profil arrière de gauche le moins profond est dépassé de plus de 3m ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme – hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que les annexes prévues dépassent le profil mitoyen de droite le plus haut ;

Considérant que les annexes nécessitent une rehausse des profils mitoyens voisins de l'ordre de 45cm sur 9.80m à gauche et de 85cm sur 4.90m à droite ; que la nécessité de ces rehausses s'explique par le fait que la parcelle présente une dénivellation d'approximativement 90cm entre le niveau fini intérieur du rez-de-chaussée du bâtiment principal et le fond de la parcelle ; qu'anciennement, l'arrière de la parcelle était occupée par un volume abritant une activité commerciale pourvue de rampes adaptées à cette différence de niveau ; que l'aménagement de l'annexe implantée le long de la limite mitoyenne suit le niveau fini du rez-de-chaussée du bâtiment principal et permet l'aménagement d'une cuisine dans la prolongation du séjour ; que du côté gauche, l'annexe se positionne en contrebas de 2 marches d'escalier et abrite des sanitaires et une 2° chambre ;

Considérant que ces extensions permettent l'aménagement d'un appartement 2 chambres profitant d'un jardin ; que le projet prévoit le rétablissement d'une zone de pleine terre de 103,95m<sup>2</sup> ;

Considérant que les rehausses demandées sont minimales et faiblement impactantes pour les parcelles voisines ;

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

#### **AVIS FAVORABLE**

**Les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur d'une construction mitoyenne (article 4) et la hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne/nouvelles annexes (article 6) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus. » ; »**



Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 16/06/2020, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*);

que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du 30/09/2020 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction;

**avis favorable :**

- **Considérant l'avis favorable unanime de la commission de concertation du 11/06/2020 sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;**
- **Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 30/09/2020 et que celui-ci répond aux conditions de la commission de concertation ;**
- **Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité ; que celui-ci s'est rallié à l'avis du Collège et a accordé les dérogations ;**
- **Que les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la profondeur d'une construction mitoyenne (article 4) et la hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne/nouvelles annexes (article 6) sont accordées ;**
- **Considérant que le projet 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 09/02/2021

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 :)*

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.*

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

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

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

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

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

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

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

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

concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Exécution du permis**

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

*Le permis délivré en application de l'article 156 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.*

*Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 7.*

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

### **Modalités de publicité**

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.*

*Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.*

*Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.*

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

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

#### **OBLIGATION D'AFFICHAGE**

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

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

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

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

*§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière*

à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

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

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

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

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

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

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

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

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

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

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

§ 1<sup>er</sup>. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;

2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;

3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

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

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

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

#### **Péremption et prorogation**

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

§ 1<sup>er</sup>. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 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'entièreté 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 § 1<sup>er</sup> peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de

péremption.

*Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.*

*A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.*

*La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.*

*§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.*

*§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.*

*§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.*

*§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.*

*Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.*

*§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.*

*Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.*

*Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.*

*Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.*

*Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.*

*§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.*

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.*

*Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.*

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :

*La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.*

### **Suspension et annulation**

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

*§1<sup>er</sup>. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.*

*Le fonctionnaire délégué vérifie la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.*

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

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

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

*Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.*

*Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.*

*A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée. Le permis reproduit le texte de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.*

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

## **Recours au Gouvernement ([beroeep-recours@gov.brussels](mailto:beroeep-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 188/3 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.