

Nos références : PU 51618 – IDV/MP  
Annexe(s) :

## REFUS DE PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- situation de la demande : **Rue Jorez, 12-14**
- objet de la demande : **mettre en conformité le bâtiment n° 12 et modifier l'affectation et le nombre de logements du rez-de-chaussée du bâtiment arrière n° 14**

**ARRETE :**

Le permis sollicité est refusé.

### **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 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 entré en vigueur le 17/10/2019 ;

~~Vu l'arrêté du \_\_\_\_\_ (1) 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 **01/07/2020** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **07/05/2021** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;**
- **article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel ;**
- **article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne ;**
- **article 3-§1, 2, 3, 4, 5 et 8 du RCU – Entretien et travaux de rénovation ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/06/2021 portant les références T.2002.1163/3/ABB/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 d'habitation 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 d'un PAD ;**
- **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;**
- **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité 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 le bien sis rue Jorez n° 12-14, maisons mitoyennes R+03+TV, implantées sur, pour le n°12, une parcelle de 118m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°223B8 et répertorié maison sans cave habitable comprenant 4 logements, et pour le n°14, une parcelle de 231m<sup>2</sup> cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°223X8 est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 2 logements ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
  - Pour le n°12 :**
    - **n° 31610/F24766-PU : 01/06/1943 (PU octroyé) - construire une annexe**
  - Pour le n°14 :**
    - **n° 48715BIS/ 44191-RPU : 18/02/2003 (PU refusé) - transformation de la façade à rue et changement de l'affectation du rez-de-chaussée ;**
    - **n° 47706-PU : 30/04/2013 (PU octroyé) - rénover l'immeuble à appartements et réaffecter l'arrière bâtiment en logement ;**
- **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
  - Pour le n° 12 :**
    - **-01 Inconnue ;**
    - **00 Chambre, vestibule, salle à manger, cuisine, WC et cour ;**
    - **01 Chambre, salle à manger, cuisine, WC et terrasse ;**
    - **02 Chambre, salle à manger, cuisine, WC et terrasse ;**
    - **03 Chambre, salle à manger, cuisine, WC et terrasse ;**

- Pour le n° 14 : (bâtiment à rue + arrière-bâtiment)
- -01 Local poubelles, local compteurs, local d'entretien, 5 caves et un espace vélos ;
  - 00 Garage, hall commun, 1 atelier dans l'arrière-bâtiment avec bureau dans le bâtiment à rue et 1 logement 3 chambres aux étages du bâtiment-arrière ;
  - 01 1 appartement 1 chambre ;
  - 02 1 studio ;
  - 03+TV 1 appartement duplex 1 chambre ;
- La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :
    - le rez-de-chaussée et les étages du n° 12 ont été étendus ;
    - le permis d'urbanisme octroyé en 2013 pour le n° 14 n'a pas été réalisé de manière conforme ;
    - les menuiseries extérieures ont été remplacées pour les deux maisons ;
    - les deux façades ont été couvertes d'un enduit sur isolant à partir du 1<sup>er</sup> étage ;
  - Vu l'absence de renseignements urbanistiques ;
  - Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;
  - Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien au n° 14 est considéré comme immeuble de rapport comprenant 3 logements et un atelier avec logement accessoire et le bien au n° 12 est considéré comme immeuble de rapport comprenant 4 logements ;
  - Vu que la demande vise à mettre en conformité le bâtiment n° 12 et modifier l'affectation et le nombre de logements du rez-de-chaussée du bâtiment arrière au n° 14 ;
  - Vu que la demande a été introduite le 01/07/2020, que le dossier a été déclaré complet le 07/05/2021 ;
  - 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
    - 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.2002.1163/3/ABB/ac daté du 10/06/2021 ;
  - 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 la demande concerne 2 biens distincts situés sur deux parcelles différentes appartenant aux mêmes propriétaires ; qu'il convient de traiter les deux biens comme 2 constructions mitoyennes distinctes ;
  - Considérant que pour le n° 12 de la rue Jorez, le projet prévoit les actes et travaux suivants :
    - mettre en conformité l'extension du rez-de-chaussée et des étages à l'arrière ;
    - mettre en conformité la rehausse/lucarne en façade avant ;
    - mettre en conformité la rehausse d'un niveau en façade arrière ;
    - mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant (enduit sur isolant à partir du 1<sup>er</sup> étage et remplacement des menuiseries extérieures par du PVC blanc, installation d'un bac sous la corniche et d'une descente d'eau pluviale en applique sur la façade) ;
    - mettre en conformité l'aménagement des logements existants ;
    - mettre en conformité la création d'un logement supplémentaire dans les combles ;
  - Considérant que, depuis 2004, le bien a fait l'objet de transformations de manière illégale ;
  - Considérant que les profils des maisons voisines de gauche (n° 10) et de droite (n° 14) tels qu'ils sont en situation de fait sont considérés comme profils de référence ;
  - Considérant que la maison voisine de gauche a obtenu un permis d'urbanisme pour les transformations réalisées depuis 2013 ;

- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - - 01 4 caves privatives (dont une sous l'escalier), 1 local vélos/poussettes, 1 local poubelles et un local compteurs ;
  - 00 1 appartement 1 chambre avec cour ;
  - 01 1 appartement 1 chambre avec balcon (taille réduite) ;
  - 02 1 appartement 1 chambre avec balcon (taille réduite) ;
  - 03 1 appartement 1 chambre avec balcon (taille réduite) ;
  - 04(TV) 1 studio ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne en ce que l'extension du rez-de-chaussée apparaissent pour la première fois en 2008, dépasse la profondeur des trois-quarts de la parcelle, dépasse de plus de 3m le profil arrière de la maison voisine de gauche la moins profonde et dépasse la maison voisine de droite la plus profonde à ce niveau ; que les extensions réalisées sur les 3 niveaux supérieurs dépassent de plus de 3m le profil arrière de la maison voisine de droite la moins profonde et dépasse le profil arrière de la maison voisine de droite la plus profonde pour ces niveaux ; que la terrasse aménagée au 4<sup>ème</sup> étage dépasse la profondeur des 2 maisons voisines qui sont de même profondeur à ce niveau ; que la demande relève que ces extensions datent d'avant 2008 (cfr note explicative) ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne en ce que les extensions aux étages dépassent les profils de toiture voisins de droite et gauche de plus de 3m ; que la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage dépasse la profondeur autorisée et qu'une rehausse du mur mitoyen de gauche est prévue en guise de garde-corps ;
- Considérant que la demande n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vue en ce que la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage ne respecte pas un retrait d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen de gauche ; que des vues droites et obliques sur le bien voisin sont possibles ;
- Considérant qu'une rehausse de toiture a été réalisée à l'étage des combles ; que la corniche ainsi que le début du versant (90cm) ont été maintenus ce qui perturbe la lecture de la rehausse ; que celle-ci n'est pas implantée dans le plan de la façade mais en recul d'1m ; que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne en ce que la façade de la rehausse n'est pas implantée à l'alignement ;
- Considérant que la rehausse de toiture s'implante sur toute la largeur de la façade ; qu'elle est couverte d'une brique de parement (revêtement de façade) ; que la demande déroge à l'article 6 du titre I du RRU – Lucarnes en ce que la construction dépasse les deux-tiers de la largeur de la façade ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle et ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que dans un cadre urbanisé, l'intérieur d'îlot doit conserver un caractère calme et verdoyant ; que la densité du bâti est accentuée ; que le projet ne prévoit aucune toiture végétalisée ;
- 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) par l'augmentation du volume bâti et l'aménagement de l'espace sous-comble ; que la création de nouvelles unités de logement n'est envisageable que lorsque les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ;
- Considérant que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que les chambres et les séjours des appartements du 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ainsi que le studio présentent un déficit d'éclairage naturel ;
- Considérant que les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent plus de 25% de la superficie habitable de l'immeuble ; qu'aucun logement familial de 3 chambres n'est prévu ;
- Considérant que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ; que le bien est déjà occupé par 4 logements et potentiellement 8 personnes ; que les alternatives de mobilité douce ne sont pas détaillées ; que le local vélos/poussettes se trouvant au sous-sol et que l'accès n'est pas d'accès aisé, l'usage d'un véhicule 2 roues comme mode de transport régulier n'est pas garanti ;
- Considérant qu'au vu de ce qui précède, l'espace sous combles devra être intégré dans l'aménagement du logement du dernier étage en vue de créer un logement familial ;

- Considérant que la façade a fait l'objet de multiples transformations qui rendent son aspect hétéroclite ; qu'au rez-de-chaussée, le bien conserve sa façade et sa porte d'origine dans un état de vétusté avancé ; qu'aux étages un enduit sur isolant a été posé sur la façade faisant disparaître les éléments décoratifs de style néoclassique (encadrement de fenêtre et cache-boulins) qui composaient la façade d'origine ; que les châssis ont été remplacés par du PVC à profils plats de teinte blanche ; que bien que la corniche ait été maintenue, un caisson a été installé dessous avec une descente d'eau pluviale en applique sur la façade avant (crf Google street view 2009) ;
- Considérant que l'efficacité d'une isolation discontinue et présentant des ponts thermiques à la jonction avec le rez-de-chaussée et le bac de récupération sous la corniche posée antérieurement est discutable ; que ces travaux dénaturent l'aspect de la façade ;
- Considérant que l'exécution de la rehausse côté rue renforce le manque d'uniformité par l'utilisation d'une brique rouge en contradiction avec le reste de la façade tant d'origine qu'actuelle ; que le raccord en matériaux bitumineux avec la corniche d'origine et le maintien de celle-ci dans un état de délabrement avancé témoigne d'un manque de cohérence et de respect du bien ;
- 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 pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;
- Considérant que la pose d'un enduit sur isolant en façade avant déroge à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne en ce que la façade avant ne peut dépasser l'alignement ;
- Considérant l'application de l'article 3-§8 du RCU – Entretien et travaux de rénovation, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis doivent participer à la composition de la façade ; que le matériau choisi doit garantir la durabilité dans le temps et assurer une bonne qualité esthétique ;
- Considérant l'application de l'article 3-§1 du RCU – Entretien et travaux de rénovation, en ce que les constructions doivent être maintenues en bon état d'entretien et de propreté ; que la corniche d'origine est dans un état de délabrement avancé ; que la façade au rez-de-chaussée présente un état de vétusté avancée ;
- Considérant l'application de l'article 3-§2-§3 du RCU – Entretien et travaux de rénovation, en ce que les travaux d'entretien ou de rénovation réalisés de façade à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales, typologiques et rythmiques du bâtiment ; que les matières d'origine ne peuvent être altérées ;
- Considérant l'application de l'article 3-§4-§5 du RCU – Entretien et travaux de rénovation, en ce que les travaux d'entretien doivent respecter la typologie des constructions ; que les méthodes utilisées doivent respecter la cohérence et la nature des matériaux d'origine (enduit, chaux, pierre, brique, ...) ; que la façade n'a pas été ré-enduite au moyen d'un enduit caractéristique de la construction (l'architecture néoclassique) ; que l'enduit utilisé n'est pas conforme à la situation d'origine (l'architecture néoclassique = enduits lisses) ; que les éléments de façade en pierre naturelle (de type pierre bleue notamment), apparents dès l'origine ont été enduits ; que les travaux ponctuels d'entretien et de réparation des parties de constructions visibles depuis l'espace public n'ont pas été effectués avec des matériaux similaires et de même coloration que ceux existants ;
- Considérant que les systèmes d'évacuation des gaz de cuisson ou de combustion ne peuvent se trouver en façade avant ; qu'aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages se trouvent des grilles ou bouches qui semblent correspondre aux évacuations des hottes des cuisines (RRU, Titre I, article 10-§1, Eléments en saillie) ;
- Considérant que les boîtes aux lettres ne sont pas prévues au projet ; qu'il convient de tenir compte du fait que les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement constituent un danger ; que les éléments en saillie sur la façade par rapport au front de bâtisse ne peuvent excéder 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade (RRU, Titre I, article 10-§1, Eléments en saillie) ;
- Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est réduite ; que le revêtement de la cour n'est pas renseigné ;
- Considérant que l'augmentation du nombre de logements entraîne un accroissement de consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation 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 limiter/temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; qu'il convient de végétaliser les toitures plates disponibles ;
- 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 néanmoins, la solution de mobilité douce proposée par la création d'un local vélos en sous-sol n'est pas satisfaisante ; car l'accès n'est pas aisé ;
  - Considérant que les adaptations suivantes peuvent être apportées au projet pour le n°12 :
    - Réduire la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée à celle de l'annexe voisine de droite ;
    - Prévoir un logement duplex 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage ;
    - Supprimer la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage ;
    - Rétablir/réparer/entretenir la corniche d'origine et supprimer le caisson en dessous ;
    - Prévoir des menuiseries en bois mouluré de teinte claire comme la porte d'entrée ;
    - Pour la rehausse, prévoir un parement de façade en accord avec le style architectural de la façade ;
    - Végétaliser les toitures plates ;
    - Identifier la ou les chaudières et matérialiser l'encombrement/capacité des locaux communs ;
  - Pour les façades avants :*

    - L'unification des 2 maisons est envisageable en s'inspirant par exemple des 2 maisons aux 20 et 22 de la rue Jorez ;
    - Prévoir des menuiseries en bois mouluré de teinte claire comme la porte d'entrée et unifier les menuiseries des 2 maisons (rez-de-chaussée compris) ;
  - Considérant que pour le n°14 de la rue Jorez, le projet prévoit les actes et travaux suivants :
    - modifier l'aménagement du sous-sol et ajouter une cave supplémentaire ;
    - créer un passage indépendant vers l'arrière-bâtiment au rez-de-chaussée et diminuer la superficie du bureau ;
    - transformer l'atelier dans l'arrière-bâtiment avec bureau et logement accessoire en un espace bureau indépendant et deux logements distincts ;
    - étendre le 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage et transformer les studios en appartements 1 chambre ;
    - rehausser l'arrière, aménager une terrasse et créer une lucarne au 4<sup>ème</sup> étage (étage des combles) ;
    - transformer le duplex du 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage en deux entités de logement distinctes ;
    - mettre en conformité le remplacement de la corniche, l'enduisage sur isolant et les menuiseries non-conformes de la façade avant ;
  - Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 

*Pour le bâtiment à rue :*

    - -01 6 caves privatives, 1 local compteurs, 1 local poubelles, 1 local d'entretien, 4 emplacements de vélos dans le dégagement ;
    - 00 1 garage, 1 bureau et l'entrée commune ;
    - 01 1 appartement 1 chambre ;
    - 02 1 appartement 1 chambre ;
    - 03 1 appartement 1 chambre ;
    - 04(TV) 1 studio avec terrasse ;

*Pour l'arrière-bâtiment :*

    - 00 1 appartement 1 chambre ;
    - 01+02(TV) 1 appartement duplex 3 chambres ;
  - Considérant que le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme délivré en 2013 ; que la présente demande vise à modifier le projet de l'époque après exécution des travaux ;
  - Considérant que le bien de référence de droite au n° 16 a fait l'objet d'une extension au rez-de-chaussée entre 2009 et 2012 ; que le jardin a été couvert par une toiture de type verrière ; que le profil légal de cette maison se limite à la façade arrière ;
  - Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne en ce que les extensions du 2<sup>ème</sup> et du 3<sup>ème</sup> étage ainsi que la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage dépassent de plus de 3m le profil voisin de droite (n° 16) ; que le profil voisin de gauche (n° 12) est partiellement construit de manière illégale ;

- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne en ce que la profondeur autorisée est dépassée ; que les extensions du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ainsi que la terrasse du 4<sup>ème</sup> étage dépassent de 3m le profil de toiture voisin de droite le plus bas ; que la rehausse arrière au 4<sup>ème</sup> étage dépasse le profil de toiture voisin de droite le plus haut ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la construction (arrière-bâtiment) s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle et ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue pour l'arrière-bâtiment et accentuée pour les extensions aux étages ; qu'aucune toiture végétalisée n'est prévue afin d'améliorer l'aspect visuel de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que le projet prévoit le changement d'affectation d'un atelier (activité productive) avec logement accessoire en 2 logements indépendants ; que la conservation d'un arrière-bâtiment en intérieur d'îlot ne peut se justifier que par le maintien d'une activité économique existante ; qu'il est contraire au bon aménagement des lieux d'implanter du logement en fond de parcelle et que les logements implantés en fond de parcelle génèrent des vis-à-vis importants sur les façades arrières des maisons voisines côté jardin ; que l'intérieur d'îlot doit conserver ou retrouver un caractère calme et verdoyant afin de maintenir ou améliorer la qualité des logements à rue ;
- Considérant que le projet prévoit de transformer l'atelier avec logement accessoire en arrière-bâtiment en deux logements distincts dont 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et un appartement 3 chambres aux étages ; que ce dernier bénéficiera désormais d'une cour et d'une bande de jardin alors que le logement 3 chambres aux étages ne possèdera plus d'espace extérieur privatif ; que cette disposition est contraire au bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'au 1<sup>er</sup> étage, le projet prévoit le réaménagement de l'appartement 1 chambre ; que cette nouvelle disposition est conforme au titre II du RRU ;
- Considérant qu'au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage, le projet prévoit l'agrandissement du volume bâti en vue de transformer les deux studios en appartements 1 chambre ; que cette nouvelle disposition est conforme au titre II du RRU ; que néanmoins, cet aménagement n'est valable que par augmentation du volume bâti ;
- Considérant qu'au 4<sup>ème</sup> étage, le projet prévoit la rehausse partielle de la façade arrière et la création d'une lucarne dans le versant avant de la toiture ; que le studio à ce niveau est conforme au titre II du RRU ; que la terrasse annexée à ce studio de 30,50m<sup>2</sup> présente une superficie de 15,41m<sup>2</sup> ; que sa superficie permet une occupation importante et qu'elle surplombe l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la terrasse prévue au 4<sup>ème</sup> étage n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitude de vues ; qu'un retrait d'1,90m par rapport à l'axe mitoyen n'est pas respecté ; que des vues droites et obliques sur le bien voisin de gauche sont possibles ;
- 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) par l'augmentation du volume bâti et la réaffectation d'un arrière-bâtiment en logements ; que la création de nouvelles unités de logement n'est envisageable que lorsque les conditions d'habitabilité des logements existants sont satisfaisantes ; que le maintien et la réaffectation d'un arrière-bâtiment ne sont envisageables que si le bâti présente des qualités architecturales reconnues et/ou si une activité économique existante est maintenue ;
- Considérant que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel, en ce que la chambre et le séjour de l'appartement au rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment présentent un déficit d'éclairage naturel ;
- Considérant que les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent plus de 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- Considérant que le seul logement familial est situé en intérieur d'îlot et ne dispose plus d'espace extérieur privatif ;
- Considérant que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement en voirie n'est pas limité ; que le bien est déjà occupé par 3 logements et une activité productive avec logement accessoire soit potentiellement 11 personnes ; que la densification de l'occupation porte le nombre d'occupant à potentiellement 15 personnes ; que l'alternative de mobilité douce se limite à 4 emplacements de vélos en sous-sol ; que l'usage d'un véhicule 2 roues comme mode de transport régulier est impossible ;

- Considérant que le maintien de l'arrière-bâtiment et sa transformation en bâtiment indépendant comprenant 2 entités de logement distinctes ne s'accompagne pas d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ; que les recommandations communales exigent de limiter le nombre de logement à 1 unité afin de limiter les nuisances ;
- Considérant qu'en situation de droit, un lien entre le rez-de-chaussée et l'arrière-bâtiment était maintenu grâce au bureau qui connaît accès à la cour ;
- Considérant que la façade a fait l'objet de multiples transformations qui rendent son aspect hétéroclite ; qu'au rez-de-chaussée, le bien conserve sa façade d'origine dans un état vétuste ; qu'aux étages un enduit sur isolant a été posé sur la façade faisant disparaître les éléments décoratifs de style néoclassique (encadrement de fenêtre et cache-boulins) qui composaient la façade d'origine ; que la corniche d'origine a été remplacée (crf Google street view 2009) ;
- Considérant que l'efficacité d'une isolation discontinue et présentant des ponts thermiques à la jonction avec le rez-de-chaussée et au droit de la descente d'eau pluviale est discutable ; que l'exécution de travaux de façade modifiant son aspect est soumis à permis d'urbanisme ;
- Considérant que la distinction entre les deux maisons voisines n'est plus perceptible aux étages ;
- Considérant que les menuiseries existantes et projetées ne sont pas conformes à la situation de droit ; qu'il convient de respecter les divisions et l'aspect prévus en 2013 et d'uniformiser la teinte des menuiseries ;
- 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 pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;
- Considérant que la pose d'un enduit sur isolant en façade avant déroge à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne en ce que la façade avant ne peut dépasser l'alignement ;
- Considérant l'application de l'article 3-§8 du RCU – Entretien et travaux de rénovation, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis doivent participer à la composition de la façade ; que le matériau choisi doit garantir la durabilité dans le temps et assurer une bonne qualité esthétique ;
- Considérant l'application de l'article 3-§1 du RCU – Entretien et travaux de rénovation, en ce que les constructions doivent être maintenues en bon état d'entretien et de propreté ; que la corniche d'origine est dans un état de délabrement avancé ; que la façade au rez-de-chaussée présente un niveau de salissure important ;
- Considérant l'application de l'article 3-§2-§3 du RCU – Entretien et travaux de rénovation, en ce que les travaux d'entretien ou de rénovation réalisés de façade à rue doivent respecter les caractéristiques architecturales, typologiques et rythmiques du bâtiment ; que les matières d'origine ne peuvent être altérées ;
- Considérant l'application de l'article 3-§4-§5 du RCU – Entretien et travaux de rénovation, en ce que les travaux d'entretien doivent respecter la typologie des constructions ; que les méthodes utilisées doivent respecter la cohérence et la nature des matériaux d'origine (enduit, chaux, pierre, brique, ...) ; que la façade n'a pas été ré-enduite au moyen d'un enduit caractéristique de la construction (l'architecture néoclassique) ; que l'enduit utilisé n'est pas conforme à la situation d'origine (l'architecture néoclassique = enduits lisses) ; que les éléments de façade en pierre naturelle (de type pierre bleue notamment), apparents dès l'origine ont été enduits ; que les travaux ponctuels d'entretien et de réparation des parties de constructions visibles depuis l'espace public n'ont pas été effectués avec des matériaux similaires et de même coloration que ceux existants.
- Considérant que les boîtes aux lettres supplémentaires ne sont pas prévues au projet ;
- Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est réduite ; que le revêtement de la cour n'est pas renseigné ;
- Considérant que l'augmentation du nombre de logement entraîne un accroissement de consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation 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 limiter/temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ; qu'il convient de végétaliser les toitures plates disponibles ;

- 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 néanmoins, l'alternative de mobilité douce est insuffisante ;
- Considérant que les adaptations suivantes peuvent être apportées au projet pour le n°14 :
  - *Maintenir une activité productive avec logement accessoire dans l'arrière-bâtiment ou rétablir un jardin ;*
  - *Supprimer les extensions en dérogation au RRU ;*
  - *Limiter le nombre de logements à 3 dans le bâtiment à rue ;*
  - *Pour la façade : voir n°12 ;*

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

Fait en séance du 26/10/2021

Par 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 refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément 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.*

(1) Biffer la(les) mention(s) inutiles(s)

## **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 <http://urbanisme.irisnet.be/>.

### **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.*

### **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 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.

#### **Modalités de publicité**

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.