

Nos références : PU 51779 – VD/MP  
Annexe(s) :

## PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- situation de la demande : **Rue Walcourt, 101**
- objet modifié de la demande : **Démolir la maison existante et reconstruire un immeuble de rapport avec une profession médicale et 2 unités de logement**

**ARRETE :**

**Art. 1er.** Le permis visant à **démolir la maison existante et reconstruire un immeuble de rapport avec une profession médicale et 2 unités de logement**, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

1° se conformer au plan **51779 - V** de la situation projetée (référence architecte : plan 1/1, indice E du 10/01/2023), cacheté à la date de délivrance du permis sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter les conditions suivantes :

- **tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – [info@vivaqua.be](mailto:info@vivaqua.be);**

3° ~~s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes ;~~

4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 06/02/2023, figurant dans le dossier de demande de permis ;

5° ~~prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes ;~~

6° ~~s'acquitter de la somme de \_ € correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;~~

7° s'acquitter de la somme de **4.437,06 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

~~**Art. 3.** Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de \_ à dater de la notification du présent permis.~~

**Art. 4.** Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

**Art. 5.** Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire 20 jours après sa réception (*application art. 157 CoBAT*)

**Art. 6.** Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-) conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

**Art. 7.** Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

**FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :**

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

~~Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le \_\_ et dénommé ;~~

~~Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé \_\_ et approuvé le ;~~

~~Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du ;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme (RCU) entré en vigueur le 17/10/2019 ;

## **INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**

### **La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **30/11/2020** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 06/05/2021 ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **26/01/2022** au **09/02/2022** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 17/02/2022 ;

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 13/05/2022 (art. 126/1, §1er du CoBAT) ; que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/05/2022

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

- **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 ;**
- **dérogation à l'article 5 du Titre VIII du RRU – champ d'application ;**
- **dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU – règle générale ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 06/02/2023 portant les références C.2021.0441/6, 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 **24/08/2022** au **07/09/2022** et que 2 observations et 1 demande à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **15/09/2022** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

- **Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
- **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (en 1904) ;**
- **Vu que le bien se situe Rue Walcourt au n° 101, maison unifamiliale R+01+TV, implantée sur une parcelle de 155m<sup>2</sup>, cadastrée Section D – n° 332 g 2 ; que les 2 annexes qui étaient implantées en zone de cour et jardin (au n° 99) ont été démolies ;**
- **Vu que la demande modifiée vise à démolir la maison existante et reconstruire un immeuble de rapport avec une profession libérale médicale et 3 unités de logement ;**
- **Vu que le projet modificatif a été introduit le 28/03/2022, que le dossier a été déclaré complet le 17/05/2022 ;**
- **Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :**
  - **application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2022 au 07/09/2022, et que 2 oppositions ont été introduites ayant pour motif principal les nuisances d'une démolition / reconstruction, les risques de fragilisation pour la maison mitoyenne de droite ;**
- **Vu que la demande est 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 ;**
  - **application de l'article 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
    - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
    - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **Vu l'archive communale à cette adresse :**
  - **n° 09751 (PU 10260) – construire une maison – permis octroyé le 09/02/1904 ; la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la profondeur des extensions, pour la démolition de bâtiments (annexes latérale et arrière), pour le changement d'aspect de la façade à rue, pour le percement d'une baie dans le mitoyen commun avec la parcelle de gauche cadastrée Section D – n° 332 w 3 (n° 103-105) ;**
- **Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2019/9774) ;**
- **Vu les renseignements cadastraux, le bien répertorié au n° 101, implanté sur la parcelle cadastrée Section D – n° 332 g 2, concerne la maison à front de rue et le jardin ; que 2 autres parcelles, répertoriées au n° 99, sont accessibles depuis le n° 101**

- la parcelle jouxtant le mitoyen gauche cadastrée Section D – n° 332 f 2 (+/- 15m<sup>2</sup>), et la parcelle du fond cadastrée Section D – n° 332 y 0 (+/- 40m<sup>2</sup>) ;
- Vu que la première mouture du projet envisageait de démolir la maison unifamiliale à front de rue comme ses dépendances, de reconstruire une maison de rapport R+03+TP avec un équipement de santé au rez-de-chaussée et 5 unités de logement réparties aux étages ; que le projet ne s'inscrivait pas dans l'optique d'une construction durable ; que la démolition du bâtiment à front de rue n'était pas motivée ;
- Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 17/02/2022 ; que cet avis a été motivé comme suit :
  - la volumétrie projetée préjudiciait la parcelle mitoyenne de droite – son gabarit était dépassé sur une hauteur équivalant à 3 niveaux ; le versant de toit voisin côté rue était dépassé de 2,50m, le pan arrière de plus de 3,00m ; le gabarit projeté, en raison de l'orientation, préjudiciait la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen ;
  - l'aménagement menait à une densification des parties habitées de l'immeuble, sans offre diversifiée des types de logement – sur les 5 unités de logement, 4 unités étaient inférieures à 60m<sup>2</sup> (>< maximum des petites unités limité à 25%), soit 4 studios et 1 appartement de 2 chambres ;
  - le chemin d'évacuation extérieur – balcons et échelles, qui avaient dû être prévus en raison de logements non traversants – était une solution inenvisageable en raison de leur implantation au-delà du front de bâtisse postérieur ;
  - la nouvelle construction ne répondait pas à l'imposition d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle en ce que le réseau rejetait les eaux de ruissellement directement à l'égout ;
  - la nouvelle construction ne satisfaisait pas en tous points au bon aménagement des lieux – les dérogations aux normes d'habitabilité n'étant pas tolérées pour des nouvelles unités de logement ;
  - le projet n'était pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues – terrasse du +01 et baies créées dans le mitoyen gauche ;
  - l'immeuble neuf ne disposait d'aucun emplacement de stationnement couvert et ne proposait pas d'alternative adéquate de mobilité douce ;
  - l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'était pas respectée et la nouvelle construction ne s'intégrait pas ;
- Considérant que la mouture modificative du projet maintient l'équipement de santé au rez-de-chaussée et prévoit 3 unités de logement aux étages ; que l'aménagement projeté est le suivant :
  - -01 caves privatives (3), réserve de l'activité, local compteurs, local poubelles, local entretien, local vélos/poussettes
  - +00 cabinet médical  
entrée distincte à rue, accueil, bureaux de consultation (2), espace polyvalent, sdd, wc, terrasse, jardin, porte extérieure donnant accès à la parcelle de gauche
  - +00 entrée logement, cage d'escaliers, local vélos/poussettes
  - +01 logement de 2 chambres  
hall d'entrée, cuisine ouverte sur séjour, chambres arrière, sdd, wc, buanderie
  - +02 logement de 2 chambres  
hall d'entrée, cuisine ouverte sur séjour, chambres arrière, sdd, wc, buanderie
  - +03 studio  
pièce principale, wc, sdd
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ;
- Considérant que l'architecte et l'ingénieur (cf. rapports du 28/02/2022) motivent la démolition en raison de l'état de délabrement avancé de l'immeuble, par la présence de nombreuses fissures en façade et dans les murs de refends ; les planchers sont actuellement soutenus par des étaçons, des différences de niveaux se sont créées à cause du tassement, les annexes ont dû être démolies ; les dégâts sont dus en raison des mouvements du bâtiment et des mauvais appuis en sous-œuvre ;
- Considérant que la démolition doit aussi s'accompagner de mesures qui inscrivent le projet dans l'optique d'une construction durable – soit une transition circulaire qui

- privilégie la réutilisation et le réemploi, afin de réduire l'apport en matières premières et la quantité de déchets ; qu'il convient de les préciser ;
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, notamment, en proposant une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales (citerne de 5.000L) n'est proposée ; que l'épaisseur du substrat des toitures végétalisées n'est pas renseignée ; que tout toit plat de plus de 20m<sup>2</sup> doit être aménagé en toiture végétalisée (*RCU, Titre I, article 23 du chapitre V – toitures plates*) ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti des 2 parcelles mitoyennes est dépassé ;
  - Considérant que le bâti de droite est dépassé de plus de 3,00m au rez-de-chaussée (+/- 4,75m), et de 3,00m aux étages ; que le bâti de la parcelle de gauche est atypique – le bâtiment jouxtant le mitoyen est implanté en fond de parcelle ; que, par ailleurs, la parcelle de gauche la plus proche (n° 105), qui présente une construction implantée à l'alignement, est construite au rez-de-chaussée sur l'entièreté de sa profondeur ; qu'à partir du +01, sa profondeur (11,00m) est dépassée de +/- 2,40m ;
  - Considérant que la profondeur projetée au rez-de-chaussée n'est pas préjudiciable aux parcelles voisines et est dès lors acceptable ; qu'elle est en-deçà de la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que la profondeur sur la limite mitoyenne gauche de la parcelle est de 16,50m – soit la même que la situation de droit de la maison qui sera démolie ; qu'une plus grande superficie a été dégagée pour l'aménagement d'un espace extérieur – jardin de 67m<sup>2</sup> planté en pleine terre ;
  - Considérant que la profondeur projetée aux étages est de 13,40m ; que la profondeur de la maison à démolir est augmentée de 3,24m ; que par rapport au bâti avoisinant, le front de bâtisse postérieur ne peut être dépassé ; qu'il y a lieu de s'aligner sur la profondeur du bâti de droite ; que seuls les espaces extérieurs privés des logements (terrasse, balcon) peuvent être situés au-delà de cette profondeur tout en observant un retrait minimal de 3,00m par rapport à la limite mitoyenne de droite ;
  - Considérant que l'actuelle demande ne déroge plus au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que le 3<sup>ème</sup> étage est construit en retrait et observe un recul de 1,50m par rapport au plan de façade ; que le niveau de la corniche du bâtiment de droite n'est plus dépassé ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les profils mitoyens immédiats sont dépassés ;
  - Considérant que le profil de droite, au rez-de-chaussée et aux étages, est dépassé de plus de 3,00m (3,90m et 5,75m) ; que le profil de toit à versants est ponctuellement dépassé par le toit plat de l'étage en retrait (1,15m et 1,60m) ; que la parcelle de gauche n'est pas construite en avant de parcelle ;
  - Considérant que le profil du rez-de-chaussée ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'il est dès lors envisageable ; qu'à contrario, la rehausse prévue aux étages ne respecte pas la typologie du cadre bâti avoisinant (R+02+TV) ; qu'il convient de respecter les caractéristiques urbanistiques et les gabarits du cadre urbain – soit limiter le gabarit à celui du voisin de droite et proposer une toiture à versant côté rue ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales*, en ce que les eaux de ruissellement ne sont pas récoltées ;
  - Considérant qu'en façade à rue, le tuyau apparent de descente des eaux pluviales est intégré dans l'épaisseur de la façade ; que les eaux pluviales, qui sont redirigées dans le bâtiment et sont raccordées à l'égout public, ne peuvent être récoltées et réutilisées ;
  - Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
    - aucun logement ne dispose d'un espace extérieur privé ;
    - gabarits conséquents qui peuvent être rendus plus compacts ;
    - densifications du bâti sur la parcelle, du taux d'occupation (4 entités en place de 1), et des parties habitées (3 unités de logement en place de 1) ;
    - emplacement du local vélos au sous-sol inadéquat (pas d'accès direct et aisé) – possibilité inexploitée de le positionner au rez-de-chaussée (en place de locaux techniques du centre médical qui pourraient prendre place au sous-sol) ;
    - maintien inopportun de la porte extérieure dans le mitoyen gauche (qui servait d'issue de secours dans le projet initial) ;

- Considérant que l'équipement de santé projeté est compatible avec la destination principale de la zone ; que la nature de l'activité est également compatible avec l'habitation ; que toutefois l'aménagement du rez-de-chaussée ne peut préjudicier les logements situés aux étages ; que le nombre d'unités de logement proposé reste trop dense eu égard au gabarit autorisable ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter la profondeur du bâti aux étages de manière à réduire l'impact sur la parcelle de droite ; que la profondeur et hauteur du bâti ne sont pas adéquates et qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement moins dense, limité à un maximum de 2 unités de logement et un profil de toiture à versants côté rue ;
- 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 très bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que le projet prévoit un local vélos en sous-sol de 6 emplacements ; qu'il convient d'améliorer son accès en le déplaçant au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, articles 5 et 6, nombre d'emplacements*, en ce que l'immeuble neuf ne dispose d'aucun emplacement de stationnement couvert ; que l'aménagement de l'équipement de santé nécessite de pouvoir disposer d'une grande superficie de plancher au rez-de-chaussée ; que, par ailleurs, la proposition d'alternative de mobilité douce doit être optimisée en conséquence – en améliorant de manière substantielle la qualité du stationnement vélo en terme de facilité d'usage et d'utilisation optimale ;
- Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la servitude de passage créée sur la parcelle du n° 103 ne se justifie plus dans la présente version modifiée du projet ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'une habitation R+01+TV est démolie et remplacée par un immeuble R+02+étage en retrait +TP ; que cette proposition ne respecte pas la typologie des toitures à versants du cadre bâti environnant, ni les caractéristiques néoclassiques des façades avoisinantes ;
- Considérant que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée et que la construction ne s'y intègre pas ; que la composition d'ensemble en est affectée ;
- Considérant que le gris anthracite ne peut être clair ; que la descente d'eau pluviale en façade à rue ne figure pas sur plan ; qu'il convient de préciser les caractéristiques du revêtement en Eternit (un bardage au +00 n'est pas pérenne) ; que les baies du rez-de-chaussée ne sont pas synchronisées avec celles des étages ; que leur hauteur pourrait être augmentée (compte tenu de la hauteur intérieure sous dalle de 3,10m) pour une meilleure lisibilité de l'équipement médical ;
- Considérant qu'il y a lieu pour le moins de prévoir un soubassement pérenne, de réinterpréter le langage néoclassique au niveau des travées, des tailles de baies, du choix des matériaux, d'une composition chromatique nuancée ;
- Considérant que la façade latérale visible depuis l'espace public, pignon aveugle enduit, pourrait davantage être animée ; que le placement d'un bardage serait plus pertinent ;
- Considérant que toute enseigne devra être conforme aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; qu'il y a lieu de limiter la présence des enseignes en zone d'habitation ;
- Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – C.2021.0441/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 14/06/2022 ;
- 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 :

- Concernant la démolition, privilégier la récupération et le réemploi, étudier la circularité et fournir une note à ce sujet ;
- Prévoir un maximum de 2 unités de logements dans l'immeuble ;
- Limiter le gabarit des étages à celui du voisin de droite ;

- Proposer une toiture à versant côté rue ;
- Prévoir un espace extérieur privatif par unité de logement qui respecte un retrait latéral de 3,00m par rapport au voisin de droite ;
- Revoir la composition de la façade avant de manière à mieux s'intégrer dans le cadre bâti environnant en réinterprétant les caractéristiques néo-classiques (travées, tailles de baies, matériaux, couleur, ...) ;
- Augmenter la hauteur des baies du rez-de-chaussée de manière à créer la lisibilité de l'équipement et à mieux l'intégrer dans le cadre bâti environnant ;
- Prévoir un soubassement pérenne en façade avant ;
- Prévoir un local vélo au rez-de-chaussée en respectant le Vademecum vélo de la Région, revoir l'aménagement du rez-de-chaussée et du sous-sol en conséquence ;
- Supprimer la servitude de passage sur la parcelle du n°103 ;
- Proposer une gestion des eaux pluviales sur la parcelle – prévoir la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, définir l'épaisseur du substrat des toitures plates à végétaliser ;
- Prévoir des nichoirs.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6 (telles que limitées dans les conditions) et Titre VIII – articles 5 & 6, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée 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).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 21/09/2022, 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 25/10/2022 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

**avis favorable :**

- Considérant l'avis de la commission de concertation du 15/09/2022 ;
- Considérant que la commission a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;
- Considérant que le dossier modificatif, introduit le 25/10/2022 et modifié le 13/01/2023 (pour conditions SIAMU) a été déclaré complet le 24/02/2023 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - La récupération et le réemploi d'un maximum de matériaux sont privilégiés (briques réutilisées, nettoyage des tuiles, réutilisation de gîtes en bois) ;
  - Outre le cabinet médical, l'immeuble comprend 2 unités de logement – 1 appartement de 1 chambre et 1 duplex de 3 chambres ;
  - Le gabarit des étages et le versant de toiture à rue s'alignent sur ceux de la construction mitoyenne de droite ;
  - Les terrasses arrière, prévues aux +01 et +02, sont conformes ;
  - Le traitement de la façade a été revu de manière à se raccorder au bâti avoisinant plus ancien, à rendre l'équipement visible depuis le domaine public, à proposer des matériaux de bonne tenue ;
  - Le local vélos (6 emplacements), prévu au rez-de-chaussée, est d'accès aisé ;
  - La porte dans le mitoyen commun avec le n° 103 est supprimée ;
  - Concernant la gestion des eaux pluviales, une citerne de 7.500L est prévue ; l'eau récoltée est réutilisée pour l'arrosage, les wc et les buanderies ; 58,3m² de toiture plate sont végétalisés ;
  - Des nichoirs sont prévus sur le mitoyen de l'église et dans l'arbre du jardin ;
- Considérant que le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Fait en séance du 07/03/2023

Pour le Collège :

Par ordonnance,  
Le Secrétaire communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué. (Références dossier régional : 01/AFD/1767589)*

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Exécution du permis**

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

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

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

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

### **Modalités de publicité**

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

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

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

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

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

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

#### OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

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

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

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Péremption et prorogation**

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

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

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne 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 § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Suspension et annulation**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Recours au Gouvernement (beroep-recours@gov.brussels)**

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents

ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprimé à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.