

Nos références : PU 52986 – 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 : **Avenue de la Société Nationale, 49**
- Objet modifié de la demande : **Ajouter une annexe arrière, aménager les combles, rehausser le mur mitoyen n° 47/49, rétablir la situation de droit des façades visibles depuis l'espace public,**

**ARRETE :**

**Art. 1er.** Le permis visant à **ajouter une annexe arrière, aménager les combles, rehausser le mur mitoyen n° 47/49, rétablir la situation de droit des façades visibles depuis l'espace public**, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

1° se conformer aux deux plans **52986–III** de la situation projetée (référence architecte : plans 5/6 & 6/6, indice 3 du 16/10/2024), cachetés à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;  
2° respecter les conditions suivantes :

- **Pour la rehausse mitoyenne (revêtement côté voisin et acrotère du mur), obtenir l'aval du propriétaire concerné pour l'aspect de la finition ;**
- **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 \_\_, 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 **217,61 €** 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 a été introduite en date du **26/07/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **19/01/2024** ;

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

- **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU – éclairage naturel ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **07/03/2024** au **21/03/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis **non unanime** (repris dans l'avis du Fonctionnaire délégué ci-dessous) de la commission de concertation du **25/04/2024** ;

Vu la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du **16/07/2024**, libellé comme suit : «

*Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;*

*Considérant que la demande vise à ajouter une annexe arrière, aménager les combles, ajouter un vélux et des fenêtres, ajouter des panneaux solaires & rehausser le mur mitoyen n° 47/49 ;*

*Vu l'avis de la commission de concertation du 25/04/2024 libellé comme suit :*

*« Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, 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 1926) ;*

*Vu que le bien est inscrit dans la cité-jardin de la Roue ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 4 maisons unifamiliales (n° 2 Rue Jacques Boon et n° 45 à 49 Avenue de la Société Nationale) présentant des caractéristiques identiques ; la maison est située sur l'extrémité gauche du groupement ;*

*Vu que le bien se situe avenue de la Société Nationale au n° 49, maison mitoyenne 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle de 262m<sup>2</sup>, cadastrée 6<sup>ème</sup> Division – Section D – n° 133 c 6 ;*

*Vu que la demande vise à ajouter une annexe arrière, aménager les combles, ajouter un vélux et des fenêtres, ajouter des panneaux solaires & rehausser le mur mitoyen des n° 47/49 ;*

*Vu que la demande a été introduite le 26/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 19/01/2024 ;*

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;*
- application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;*

*Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/03/2024 au 21/03/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*

*Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :*

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de retrait latéral ;**
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4, chapitre II du Titre I du RCU – entretien et rénovation dans les zones de cités-jardins ;*
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;*
  - dérogation à l'article 52, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zones de recul et de retrait latéral ;*
  - dérogation à l'article 69, chapitre VII du Titre I du RCU – clôtures des cités-jardins ;**

*Vu que la Commission de concertation, réunie le 28 mars 2024, a décidé de reporter son avis à la séance de ce 25 avril ;*

*Vu l'archive communale à cette adresse : n° 19225 (PU 15634) – construire 71 maisons – permis octroyé le 28/06/1926 ; les plans de la maison unifamiliale ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits (véranda), l'aménagement des zones de recul et de retrait latéral (clôtures, imperméabilisation, emplacement de stationnement), l'aspect des façades visibles depuis l'espace public (revêtement de façade et menuiseries) ;*

*Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12897), le bien comprend une maison unifamiliale et un emplacement parking (non couvert) ; la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;*

*Vu la description du bien faite dans l'acte d'achat du 20/10/2001 – maison d'habitation avec emplacement pour voiture, jardinet à l'avant et jardin à l'arrière (abri de jardin) ; le vendeur a été propriétaire du bien pendant plus de 30 ans (à partir du 14/05/1987) ; la mise en conformité de l'emplacement voiture est sollicitée au cadre VIII de l'Annexe I de la présente demande, ainsi que justifiée dans la note explicative ;*

**AVIS de la COMMUNE :**

*Considérant que la demande en situation projetée envisage l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée qui nécessite la rehausse du mur mitoyen, l'aménagement des combles et l'agencement de la maison en un logement unifamilial de 3 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :*

- +00 hall d'entrée, rangement sous l'escalier, salon à rue, cuisine ouverte sur sàm en pièce centrale, bureau, sdd avec wc, terrasse, jardin*
- +01 chambres (2), sdb avec wc*
- +02 combles aménagés en 3<sup>ème</sup> chambre*

*Considérant que pour les 4 maisons du même groupement, la présence d'extension en façade arrière*

est clairement visible antérieurement à 1987 ; que la profondeur d'extension proposée par le projet respecte la profondeur maximale qui est autorisée par la Commission dans un souci d'uniformisation du cadre bâti – à savoir, une profondeur d'annexe limitée à 3,00m à partir du front de bâtisse postérieur ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la hauteur du mur mitoyen commun avec le n° 47 est impactée ;

Considérant que cette rehausse se motive en ce que le pan de la véranda existante est remplacé par une toiture plate plus qualitative ; que toutefois, la hauteur du mur doit être constante (pas de coin cassé) ; qu'il y a lieu de proposer un couvre-mur d'acrotère et une finition de la rehausse (revêtement côté voisin) qui aient reçu l'aval du propriétaire voisin ;

Considérant que l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée, est d'application ; que la demande peut prétendre à la régularisation automatique mais uniquement pour le changement d'utilisation de la zone de retrait latéral en espace de stationnement ; qu'il est prouvé que ce changement d'utilisation est effectif avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et est conforme à la réglementation en vigueur au moment de son exécution ;

Considérant que vu la photo aérienne de 1999 à disposition, une voiture parquée en zone de retrait latéral est clairement visible ; que la propriétaire précédente occupait les lieux en l'état depuis 1987 ; que le renseignement urbanistique de 2021 a considéré régulier l'emplacement de parking ;

Considérant que si le changement d'utilisation ne peut être contesté, l'aménagement même des zones de recul et de retrait latéral n'est pas conforme ; que l'aspect paysager est essentiel aux valeurs patrimoniales de la cité-jardin de la Roue ; que vu les documents historiques, la cohérence morphologique et typologique de l'ensemble fait partie intégrante du concept de base de la cité-jardin, telles des qualités paysagères indéniables et une valorisation de toutes les composantes naturelles ;

Considérant que la minéralisation et l'imperméabilisation portent atteinte au caractère original et patrimonial ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de retrait latéral ; que leur aménagement vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que la demande déroge au RCU, Titre I, article 52, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable en zone de recul et de retrait latéral ; que ces zones ne peuvent être recouvertes de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les chemins d'accès ;

Considérant que l'emplacement non couvert est envisageable pour autant que son aménagement soit radicalement amélioré et tend vers le pristin état – supprimer toutes les dalles de béton et le principe d'une allée carrossable, rétablir des zones plantées en pleine terre à l'exception de deux bandes de roulage, limiter l'accès carrossable à une profondeur de +/- 8,00m (sans dépasser la porte d'entrée) ;

Considérant que par ailleurs, cet aménagement végétalisé permet de répondre aux préoccupations actuelles liées au réchauffement climatique et phénomènes météorologiques extrêmes telles que les fortes précipitations ; que les aménagements des zones de recul et retrait latéral ne peuvent être contraire aux objectifs des autorités publiques en matière de climat et de durabilité – perméabilisation des sols, infiltration des eaux de pluie, végétalisation, restauration de la biodiversité et des liaisons écologiques ;

Considérant que l'implantation de la parcelle est très spécifique et se distingue des autres parcelles de la cité-jardin ; que la maison est placée en limite de la Cité ; que la maison voisine de gauche (au n° 51) est hors cité, elle est construite à l'alignement et à la mitoyenneté, sans zone de recul ni de retrait latéral, elle présente un mur mitoyen en maçonnerie sur toute la profondeur de sa parcelle ; que cette configuration impacte significativement la parcelle du projet en créant une ombre portée importante (avec perte d'ensoleillement) sur les zones de recul, de retrait latéral, comme de cour et jardin ; que la qualité des espaces extérieurs en est réduite ; que la haie latérale est inexistante ;

Considérant que par ailleurs, la limite de la zone de recul du projet, par rapport au trottoir, ne s'aligne pas totalement sur celle des autres maisons de la cité ; qu'elle présente un retrait oblique afin de faire le raccord avec l'alignement (et le front de bâtisse) des maisons situées hors cité ; qu'en situation de droit, la parcelle de la demande ne partage pas toutes les caractéristiques communes de la cité ; que les qualités paysagères et les composantes naturelles n'ont pas pu être valorisées en raison du bâti voisin ;

Considérant qu'en raison de toutes ces caractéristiques particulières, et uniquement dans ce cas présent, l'aménagement d'une zone de stationnement (moyennant les modifications demandées) n'est pas contraire au cadre environnant bâti comme non bâti ; que cet emplacement est exclu en zone de recul et n'est envisageable qu'en zone de retrait latéral comme le propose la demande ;

Considérant que la demande déroge au RCU, Titre I, article 69, chapitre VII du Titre I – clôtures des cités-jardins ; que seules les clôtures végétales sont autorisées – leur hauteur est comprise entre 0,80m et 1,20m en zone de recul, de maximum 2,00m en zone de cour et jardin ;

Considérant qu'il y a lieu de tendre vers le pristin état ; qu'une haie végétale devra être placée à l'alignement et ne pourra être interrompue que par le portillon d'accès ; qu'afin de limiter autant que faire se peut cette interruption, le portillon d'accès sera commun aux passages piéton et carrossable, et observera un libre passage de +/- 2,50m ; en zone de cour et jardin, proposer une haie végétale à la mitoyenneté ;

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

Considérant que la demande contrevient à l'article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux, en ce que l'agencement du rez-de-chaussée n'est pas optimisé – une sdd ne se motive pas au rez-de-chaussée, le wc et le bureau en façade arrière gagneraient à être déplacé afin qu'une pièce de vie soit en contact direct avec le jardin ;

Considérant que la construction d'une nouvelle extension se motive pour autant que l'habitabilité est améliorée ; qu'il convient de privilégier la qualité des pièces de vie ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Vu que, par ailleurs, la Cité de la Roue est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la prescription particulière 2.5.2° du PRAS est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au RCU, Titre I, article 4, chapitre II du Titre I – entretien et rénovation dans les zones de cités-jardins ; que toute intervention vise à la préservation des caractéristiques typologiques et architecturales de la Cité ; que notamment, le parement et les éléments constitutifs des façades sont respectés – les parties de façade en briques destinées à être apparentes ne sont pas peintes ni enduites, les parties de façades destinées à être enduites restent enduites ;

Considérant que la demande déroge au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant qu'en façade avant, toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par des châssis bois de teinte brun foncé, sans impacter les baies mais avec modifications de divisions ; que le parement en brique a été peint ; que la composition d'ensemble est impactée ;

Considérant qu'au niveau du bâti existant, il convient de retrouver l'aspect d'origine du parement de brique ainsi qu'une couleur d'enduit claire ; qu'en situation projetée, les menuiseries extérieures doivent être en bois peint en blanc et présentées les divisions d'origine (2 vantaux surmontés d'une imposte fixe au +00, 3 vantaux sans imposte supérieure au +01) afin de s'inscrire dans l'ambiance pittoresque du cadre bâti ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public ; que ceux-ci peuvent être autorisés en raison du bâti voisin qui fait écran ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- La zone de retrait latéral est totalement à réaménager – supprimer toutes les dalles de béton et le principe d'une allée carrossable, rétablir des zones plantées en pleine terre à l'exception de deux bandes de roulage, limiter l'accès carrossable à une profondeur de +/- 8,00m (sans dépasser la porte d'entrée) ;
- Se conformer aux RCU en ce qui concerne les clôtures des cités-jardins – en zone de recul, placer une haie végétale à l'alignement, qui ne pourra être interrompue que par le portillon d'accès, proposer un portillon d'accès commun aux passages piéton et carrossable tout en observant un libre passage de +/- 2,50m ; en zone de cour et jardin, proposer une haie végétale à la mitoyenneté ;
- Améliorer l'habitabilité du rez-de-chaussée – déplacer les pièces de vie en façade arrière afin de créer un contact direct avec le jardin, supprimer la sdd et déplacer le wc en zone centrale ;
- Prévoir au niveau de l'extension, une hauteur du mur constante (sans coin cassé), un couvre-mur d'acrotère et une finition de rehausse (revêtement côté voisin) qui aient reçu l'aval du propriétaire voisin ;

- *En façade à rue, rétablir l'aspect naturel (non peint) des parties de façade en briques destinées à être apparentes ; adapter la situation projetée en prévoyant des menuiseries extérieures en bois peint en blanc présentant les divisions d'origine (2 vantaux surmontés d'une imposte fixe au +00, 3 vantaux sans imposte supérieure au +01).*

*AVIS de URBAN – Direction du Patrimoine Culturel & de BRUXELLES ENVIRONNEMENT :*

*Considérant que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;*

*Considérant que la maison est située dans la zone ZICHEE ;*

*Considérant que la maison fait partie de la cité-jardin La Roue ;*

*Considérant que l'aspect jardin est essentiel aux valeurs patrimoniales de cette cité-jardin ;*

*Considérant que l'aménagement proposé pour la zone de retrait latéral et la zone de recul ne permet pas de mettre en valeur les qualités patrimoniales de la cité-jardin ;*

*Considérant qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine, de prévoir des haies pour toutes les limites parcellaires et ne prévoir qu'un accès piéton à la porte d'entrée avec un portail en bois ;*

*Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;*

*Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;*

*Considérant que les espaces de pleine terre doivent être augmentés dès lors que le contexte du projet le permet ;*

*Considérant la nécessité de créer de multiples liens et liaisons entre les différents espaces végétaux attendant au projet ;*

*Considérant que le bien se situe sur la carte du Réseau écologique bruxellois en zone de Liaison écologique ;*

*Considérant qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine avec un maximum de pleine terre planté :*

**AVIS DÉFAVORABLE**

*La DPC et BE sont défavorables au projet en ce qui concerne l'aménagement de la zone de retrait latéral et l'aménagement de la zone de recul.*

**ABSTENTION de URBAN – Direction de l'Urbanisme »**

*Considérant que l'objet de la demande vise à ajouter une annexe arrière, aménager les combles, ajouter un vélux et des fenêtres, ajouter des panneaux solaires et rehausser le mur mitoyen n° 47/49 ;*

*Qu'il y a lieu de rappeler que l'autorité ne peut statuer que sur la demande de permis dont elle est saisie, que pour que l'objet de la demande puisse être étendu à l'initiative de l'autorité, il est nécessaire que les éléments soient indissociables de l'objet de la demande ;*

*Qu'en l'espèce, les aménagements de la zone de recul, les portillons et la minéralisation de la zone de retrait latérale ne sont pas ici indissociables de l'objet de la demande ; que s'il est regrettable de voir ces aménagements mettre à mal les caractéristiques patrimoniales de la Cité-jardin et qu'il serait en effet souhaitable de revenir vers une situation d'origine, l'autorité délivrante ne peut statuer à ce sujet dans la présente demande de permis ;*

*Qu'il apparaît que les dispositions du Code civil relatives aux servitudes imposent une haie d'un hauteur de 80 cm, un portillon à l'endroit et dans la couleur d'origine dans toute la Cité-jardin (servitudes créées par l'acte notarié de 1924, article 10 du cahier des charges contenant les clauses et conditions générales de vente, applicable aux ventes d'habitations sociales et d'autres constructions appartenant à la Société Nationale du Logement ou aux sociétés immobilières de service public agréées par elle), que ces dispositions ne constituent toutefois pas des règles de police d'aménagement du territoire mais que le demandeur doit en être informé afin de vérifier l'existence de servitudes perpétuelles grevant son bien ;*

*Considérant qu'en ce qui concerne la zone de retrait latéral et l'aménagement d'un emplacement de stationnement, les orthophotoplans disponibles sur Brugis permettent d'attester que cette zone est déjà minéralisée depuis 1996, qu'à cette époque la minéralisation de la zone de retrait latéral n'était pas soumise à permis d'urbanisme de sorte que cet aménagement semble être régulièrement acquis ;*

*Qu'il ressort de cette analyse que les dérogations concernant la zone de recul et la zone de retrait latérale ne concernent pas l'objet de la demande et n'ont donc pas lieu d'être ;*

*Considérant que les modifications intervenues en façade avant (menuiseries extérieures remplacées par des châssis bois de teinte brun foncé, sans impacter les baies mais avec modifications de divisions, parement en brique peint) ne sont pas non plus indissociables de l'objet de la demande ; que la demande se trouve en ZICHEE et qu'à cet égard la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ; que de plus, la maison et la cité-jardin de La Roue sont inscrites à l'inventaire du patrimoine bruxellois ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'il est indéniable que les modifications apportées impactent la composition d'ensemble et qu'il serait souhaitable de retrouver l'aspect d'origine du parement de brique ainsi*

qu'une couleur d'enduit claire, des menuiseries extérieures en bois peint en blanc présentant des divisions d'origine (2 vantaux surmontés d'une imposte fixe au +00, 3 vantaux sans imposte supérieure au +01) afin de s'inscrire dans l'ambiance pittoresque du cadre bâti ; l'autorité délivrante ne peut cependant statuer à ce sujet dans la présente demande de permis ;

Que les dérogations concernant la façade avant ne concernent pas l'objet de la demande et n'ont donc pas lieu d'être ;

Considérant que pour les 4 maisons du même regroupement, la présence d'extension en façade arrière est clairement visible antérieurement à 1987 ; que la profondeur d'extension proposée par le projet respecte la profondeur maximale qui est autorisée par la Commission dans un souci d'uniformisation du cadre bâti – à savoir, une profondeur d'annexe limitée à 3,00m à partir du front de bâtisse postérieur ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la hauteur du mur mitoyen commun avec le n° 47 est impactée ;

Considérant que cette rehausse se motive en ce que le pan de la véranda existante est remplacé par une toiture plate plus qualitative ; que toutefois, la hauteur du mur doit être constante (pas de coin cassé) ; qu'il y a lieu de proposer un couvre-mur d'acrotère et une finition de la rehausse (revêtement côté voisin) qui aient reçu l'aval du propriétaire voisin ;

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

Considérant que la demande contrevient à l'article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux, en ce que l'agencement du rez-de-chaussée n'est pas optimisé – le réaménagement de la salle d'eau, du wc et du bureau en façade arrière permettrait qu'une pièce de vie soit en contact direct avec le jardin ce qui apporterait plus de qualité et améliorerait les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la construction d'une nouvelle extension se motive pour autant que l'habitabilité est améliorée ; qu'il convient de privilégier la qualité des pièces de vie ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public ; que ceux-ci peuvent être autorisés en raison du bâti voisin qui fait écran ;

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 ;

#### **AVIS FAVORABLE sous conditions :**

- Améliorer l'habitabilité du rez-de-chaussée ;
- Prévoir au niveau de l'extension, une hauteur du mur constante (sans coin cassé), un couvre-mur d'acrotère et une finition de rehausse (revêtement côté voisin) qui aient reçu l'aval du propriétaire voisin ;

**Les dérogations aux articles 6 du Titre I et 10 du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

Références du dossier : 01/AFD/1909089. »

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 25/10/2024 (art. 126/1, §1er du CoBAT) ; que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

#### **AVIS FAVORABLE :**

- **Considérant que le dossier modificatif introduit le 25/10/2024 a été déclaré complet le 25/11/2024 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :**
  - **Au rez-de-chaussée, la pièce de vie a été déplacée en façade arrière et s'ouvre sur le jardin, la sdd a été supprimée, un wc et un espace bureau sont aménagés en partie centrale ;**
  - **Au niveau de l'extension arrière, le mur mitoyen présente une hauteur constante sur toute sa profondeur ;**
  - **Une haie de troène a été placée à l'alignement ;**
  - **La façade à rue a été jointe à l'objet de la présente demande à l'initiative du demandeur ; elle respecte les caractéristiques d'origine de la Cité-jardin – notamment, un parement de briques non peintes au rez-de-chaussée, des châssis en bois peint en blanc, des divisions d'origine (pour les baies de +/- 1,70m de largeur, 3 vantaux surmontés d'une imposte supérieure vitrée) ;**
- **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 10/12/2024

Pour le Collège :

Par ordonnance,  
Le Secrétaire communal,

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

M. VERMEULEN

F. CARLIER

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.  
(Références dossier régional : 01/AFD/1909089)*

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Exécution du permis**

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

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

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

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

### **Modalités de publicité**

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

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

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

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

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

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

#### OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Péremption et prorogation**

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

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Suspension et annulation**

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

§1<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 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.*