

Nos références : PU 52566 – 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 : **Chaussée de Mons, 61 / Rue Broyère, 8**
- objet modifié de la demande : **Transformer et changer l'affectation d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en immeuble à appartements (4 unités au n° 61 de la Chaussée de Mons), démolir le bâtiment en intérieur d'îlot pour créer un jardin mutualisé, transformer et changer l'affectation d'une activité productive artisanale en immeuble à appartements (4 unités au n° 8 de la Rue Broyère),**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **transformer et changer l'affectation d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en immeuble à appartements (4 unités au n° 61 de la Chaussée de Mons), démolir le bâtiment en intérieur d'îlot pour créer un jardin mutualisé, transformer et changer l'affectation d'une activité productive artisanale en immeuble à appartements (4 unités au n° 8 de la Rue Broyère)**, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux sept plans **52566–V** de la situation projetée (référence architecte : plans du 10/11/2023), cachetés 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 ;**
- **Respecter toutes les conditions exigées par le SIAMU ; mettre en œuvre intégralement les dernières mesures de prévention qui ne figurent pas sur les plans (cf. T.2022.0978/4 du 19/01/2024) – résistance au feu des éléments, compartimentage du monte-charge, portes coupe-feu, exutoire de fumée ;**
- **Vu la qualité architecturale et patrimoniale de l'immeuble industriel de la rue Broyère, il convient de strictement de se conformer aux plans de la présente demande – en respectant, en façades avant et arrière, les dimensions des baies, les caractéristiques des châssis (dimensions, divisions, matériau, aspect), tout comme les caractéristiques architecturales et esthétiques des toitures ;**

3° s'acquitter des charges d'urbanisme de **44.591 €** avant le début des travaux et dans les délais de validité du permis générateur de la charge ; ce montant sera consacré au projet de rénovation/transformation de l'ancien café espagnol (anciens Bains-Douches) rue Ropsy Chaudron, 7b – entrée située sur le tronçon Ropsy Chaudron/Compas du parc de la Sennette – qui sera mis à disposition de Kik et de l'école Kameleon pour des activités parascolaires ;

4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 19/01/2024, 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 **227,07 €** 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 **12/07/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **09/10/2022** ;

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 II du RRU – hauteur sous plafond ;**
- **dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU – éclairage naturel ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/12/2022 portant les références T.2022.0978/2, complété par l'avis T.2022.0978/4 du 19/01/2024, 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 **10/03/2023** au **24/03/2023** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **27/04/2023** ;

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, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant 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 1881) ;**
- **Vu le contexte historique de la Chaussée de Mons et de la Rue Broyère ; dès le XIX^{ème} siècle, important axe commercial où de nombreuses entreprises – industries, ateliers (fonderies de fer), fabriques (poteries) – s'installèrent profitant de la proximité de la Petite Senne ; vu l'entrepôt du n° 8 de la Rue Broyère, édifié en 1881, rehaussé en 1898, et caractérisé par un toit à 3 bâtières parallèles ;**
- **Vu que le bien sis au n° 61 de la Chaussée de Mons & au n° 8 de la Rue Broyère, se compose de 2 immeubles R+02+TV à front de rue & de 1 bâtiment central R+01+TV, implantés sur une parcelle de 450m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 141 t 16 ;**
- **Vu que la demande vise à transformer et changer l'affectation d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en immeuble à appartements (au n° 61 de la Chaussée de Mons), démolir le bâtiment en intérieur d'îlot pour créer des jardins privés, transformer et changer l'affectation d'une activité productive artisanale en immeuble à appartements (au n° 8 de la Rue Broyère) ;**
- **Vu que la demande initiale a été introduite le 12/07/2022 et a été déclarée complète le 09/10/2022 ; la demande modifiée (déposée suite au défavorable SIAMU) a été introduite le 29/11/2022, le dossier a été déclaré complet le 02/12/2022 ;**
- **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 10/03/2023 au 24/03/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
- **Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 30 mars 2023 afin de réaliser une visite des lieux ; que celle-ci a eu lieu le 12 avril 2023 ;**
- **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 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée ;
 - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 01021 (PU 01620) – modification de la façade – permis octroyé le 06/07/1875 (*Broyère 8*) ;
 - n° 07616 (PU 08106) – reconstruire un magasin– permis octroyé le 16/12/1898 (*Broyère 8*) ;
 - n° 33059 (PU 26267) – transformation : modifier la façade – permis octroyé le 18/08/1948 (*Broyère 8*) ;
 - n° 42851 (PU 35113) – transformer la façade – permis octroyé le 07/06/1966 (*Mons 61*) ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12365), l'immeuble de la Chaussée de Mons comprend 1 commerce et 1 unité de logement, l'immeuble de la Rue Broyère abrite 1 activité productive ;
- Vu les renseignements cadastraux, l'immeuble situé Chaussée de Mons est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 1 logement (modification de 1988) ;
- Considérant que la version initiale de la demande envisageait en situation projetée de réaffecter la parcelle à du logement en y aménageant 8 unités – soit, 2 studios, 4 appartements de 2 chambres, 1 appartement de 3 chambres et 1 duplex de 4 chambres – d'aménager 2 zones de jardin en lieu et place du bâtiment central qui sera complètement démoli ; que la répartition suivante est projetée :
 - Bâtiment à front de la Chaussée de Mons – Bâtiment A**
 - -01 caves privatives (4), local poubelles, local entretien, local compteurs
 - +00 rangement vélos/poussettes dans le passage couvert (10 emplacements vélos + 2 poussettes)
logement A0 – studio, jardin
 - +01 logement A1 – appartement de 2 chambres
 - +02 logement A2 – appartement de 2 chambres
 - +03 logement A3 – appartement de 2 chambres avec bureau dans les combles
 - Bâtiment à front de la Rue Broyère – Bâtiment B**
 - -01 cave commune (90,47m²), caves privatives (4), local poubelles, local entretien, local compteurs, monte-charges desservant tous les niveaux de l'immeuble (5, du -01 au +03)
 - +00 garage de 4 emplacements
entrée des logements aux étages (nouvelle porte à rue)
logement B0 – niveau inférieur du duplex de 4 chambres (chambre, sdb avec wc), jardin
 - +01 logement B0 – niveau supérieur du duplex de 4 chambres
 - +02 logement B1 – appartement de 2 chambres
logement B2 – studio
 - +03 logement B3 – appartement de 3 chambres
- Considérant que lors de la séance de la Commission du 30 mars, une visite sur place est apparue comme indispensable (organisée le 12 avril) ; qu'à l'issue de celle-ci, des améliorations du projet ont été listées ; que l'alternative (version adaptée), transmise pour être discutée à la présente séance de la Commission, comprend les adaptations suivantes – soit :
 - La réaffectation de la parcelle à du logement en y aménageant 8 unités – soit, 1 studio, 1 appartement de 1 chambre, 3 appartements de 2 chambres, 3 appartements de 3 chambres ;
 - La remise en état de la façade originelle de la Chaussée de Mons permettant de créer un logement au +00 plus qualitatif (appartement de 1 chambre en place d'un studio) ;
 - La mutualisation de l'usage du jardin en intérieur d'îlot permettant de redonner à l'entrée cochère sa fonction d'origine, de connecter les logements à la chaussée et à la rue, d'induire un chemin d'accès piéton aisé pour les logements de la Rue Broyère ;

- Le réagencement des plateaux des anciens ateliers de manière à n'offrir qu'une seule unité de logement par niveau, qui peut être aménagée en loft comme en appartement (de 3 chambres maximum) ; au +00, un studio est proposé (en place d'un duplex +00/+01) ; chaque unité dispose d'un espace extérieur privatif (terrasse) ; sous combles, les faux-plafonds sont supprimés ;
 - Le garage de la Rue Broyère limité à 3 emplacements (en place de 4), ce qui permet de proposer des emplacements vélos ;
 - Rue Broyère, le maintien des pans de toiture caractéristiques qui sont visibles depuis l'espace public, ainsi que la corniche ; seules des fenêtres de toit sont proposées ; qu'en façade arrière, la terrasse tropézienne projetée n'impacte plus la charpente ni les maçonneries ;
 - Chaussée de Mons, au +01, les décors des boiseries intérieures seront conservés (chambranles et cadres de 3 portes palières et de la baie de séparation des pièces à rue) ;
- 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 le changement d'affectation projeté nécessite de créer des espaces extérieurs qualitatifs ;
 - Considérant que la densité du bâti est diminuée ; que la version initiale du projet prévoyait la création de zones de cours et jardin en place du bâtiment central démolé – soit +/- 155m² étaient aménagés et attribués à deux logements ; que la version adaptée propose un jardin commun et 2 zones de terrasse privative ;
 - Considérant que la version adaptée du projet, propose pour le logement 1 chambre une terrasse surélevée ; qu'il convient de la mettre de plain-pied avec le jardin ; que de manière générale, il y a lieu de davantage intégrer au jardin commun les terrasses des 2 logements du rez-de-chaussée ;
 - Considérant que les dimensions de la terrasse en intérieur d'îlot, au +01 de l'immeuble industriel, sont justifiées par le maintien des éléments structurels ; que leur prolongement jusqu'au +02 ne se motive pas ; qu'il convient de prévoir au +02 et au +03 (sous combles), une terrasse tropézienne inscrite dans une des 3 travées (celle de gauche) ;
 - Considérant que dans la même logique que le maintien de certains éléments structurels, il faudrait analyser la possibilité de maintenir la deuxième colonne en tant que témoignage du passé qui pourrait devenir un élément décoratif du jardin ;
 - Considérant que toute rénovation lourde est l'occasion d'avoir une réflexion qui permet d'éviter le rejet des eaux de pluie vers les égouts ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'elle ne propose pas de temporisation ni de réutilisation des eaux pluviales ; qu'il convient d'y remédier d'autant plus que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'il y a lieu de proposer une citerne par immeuble de manière à pouvoir organiser une réutilisation des eaux pluviales pour chaque bâtiment ;
 - Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 25, chapitre V du Titre I – lucarnes* ; que les lucarnes tropéziennes de la version initiale ne participaient pas à la composition de la façade et de la toiture ; que la version adaptée supprime celle en façade à rue et propose une terrasse tropézienne arrière limitée en largeur et respectant charpente et maçonnerie existante ; qu'il convient de contenir l'emprise de la lucarne rentrante à celle d'une baie ;
 - Considérant que la version initiale de la demande dérogeait au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que les lucarnes tropéziennes, avant et arrière de la Rue Broyère, dépassaient les 2/3 de la largeur de la façade ; 9/10^{ème} de la largeur du versant de toit était impacté ;
 - Considérant que cette typologie ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre industriel environnant ;
 - Considérant que la version adaptée n'impacte plus le pan de toiture situé à l'alignement ; que toutefois la corniche ne peut pas être modifiée ; qu'il convient de rectifier les représentations en ce sens ; qu'en façade arrière, toute terrasse tropézienne doit s'intégrer dans une largeur de travée et une hauteur de baie existante ;
 - Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 7, implantation de constructions isolées*, en ce qu'en présence de bâtis mitoyens, cet article n'est pas d'application ;

- Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que la dérogation de la version initiale relevait de l'article 6 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la pièce bureau du logement A.3 ;
- Considérant que la visite sur place a permis de se rendre compte que cet espace est qualitatif ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables de nouveaux logements doivent atteindre le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que de manière générale, s'il s'agit de baies en façade à rue, l'uniformité des baies est à maintenir ; qu'en façade arrière (contrairement à une façade patrimoniale à rue), les dimensions des baies peuvent être adaptées ; qu'il convient de s'en assurer ;
- Considérant que la version adaptée de la demande, telle que discutée en séance, ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - Utilisation de la cave commune de 90,47m² non renseignée ;
Il serait plus pertinent de parler de local commun ;
 - Maintien du monte-charge sans aucune mesure de prévention, ni compartimentage ou aval du SIAMU ;
Un pré-accord du SIAMU sera nécessaire avant d'introduire le projet modificatif ; une demande officielle de l'avis SIAMU du projet modificatif (après ARC) sera également indispensable ;
 - Toutes les unités ne disposent pas d'un espace extérieur privatif ;
Concerne 3 appartements (côté Chaussée de Mons) sur 8 mais que cette situation a été compensée par la création d'un jardin commun ;
 - Rue Broyère, accès piéton non distinct dans le garage ;
En séance, il a été confirmé que l'accès piéton se fera de fait essentiellement par le passage couvert de la Chaussée de Mons ;
 - Emplacement central des trémies techniques qui ne permet pas de complètement dégager un plateau (aménagement non cloisonné) ;
En séance, il a été évoqué de les positionner le long des mitoyens ;
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;
- Considérant que le site a la capacité d'abriter le réagencement tel que projeté, moyennant les améliorations et vérifications précitées ;
- Considérant que le projet propose 8 unités de logement ; que la version adaptée du projet tente de supprimer les dérogations et manquements de la version initiale, qui attestaient de défauts manifestes d'habitabilité et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la version adaptée est qualitative ; qu'il convient toutefois de s'assurer de la faisabilité du maintien du monte-charges, de limiter les augmentations volumétriques en façade arrière (terrasse du +02) et en zone de cour et jardin (terrasse de plain-pied avec le jardin), de préciser sur plan le maintien des boiseries ornementées du +01 (bâtiments A) ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;
- Considérant que les rangements vélo projetés n'étant pas des locaux fermés, il convient de prévoir un rangement sécurisé et de préciser les éléments fixes d'attache pour vélos ;
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues* ; qu'un local doit être aménagé dès la création de trois logements et plus ; qu'il doit être disponible à l'ensemble des habitants, d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;
- Considérant que si la version initiale du projet n'y pourvoyait pas, une solution adéquate a été apportée dans la version adaptée ;

- 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 ;
- 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 l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation 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, s'harmonisent 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 que Rue Broyère, le choix du matériau des châssis (bois), la couleur de l'enduit de façade (blanc), la suppression de la corniche, n'y contribuent pas ; que la descente apparente d'eau pluviale de la Chaussée de Mons n'y concourt pas ;
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyaux de descente des eaux pluviales* ; que la descente apparente de la Chaussée de Mons ne s'intègre pas au mieux aux éléments architecturaux de la façade – le tuyau comporte plusieurs coudes et déviations ;
- Considérant que, vu la qualité architecturale et patrimoniale de l'immeuble industriel de la Rue Broyère, il y a lieu de respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient de proposer des menuiseries extérieures en aluminium ; de prévoir un enduit de ton clair à moyen ; de maintenir la baie existante de la porte de garage et d'y intégrer la porte d'entrée des logements (tel que proposé dans la version adaptée) ;
- Considérant que la version adaptée, supprime les lucarnes tropéziennes à rue, maintient les tables rentrantes situées sous la corniche ; que la représentation des corniches saillantes doit être détaillée ;
- Considérant que par ailleurs la terrasse du +01 proposée en façade arrière est reprise sur des éléments structurels existants (voussettes) ; que cet aménagement devient trop prépondérant au +02 pour être prolongé ; qu'à partir du +02, les terrasses doivent être de type rentrant ;
- Considérant que la terrasse tropézienne prévue dans les combles en version adaptée du projet, bien que réduite par rapport à la version initiale, gagnerait à s'intégrer dans une largeur de travée et une hauteur de baie existante ;
- Considérant que pour l'immeuble de la Chaussée de Mons, il convient de rénover et de réhabiliter la baie avec allège à l'identique (en place de la porte), de placer des encadrements de fenêtre en relief (chambranles) ; de prévoir un enduit de ton clair à moyen ; de supprimer la descente d'eau pluviale apparente qui est inesthétique, de l'intégrer dans l'immeuble (et de prévoir la récolte des eaux pluviales) ;
- 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 l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
- Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;
- Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2022.0978/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 13/12/2022 ; que si le monte-charge est maintenu dans le futur projet modificatif, la demande sera soumise à l'avis du SIAMU qui ne s'est pas prononcé pour son maintien dans le cadre de cette rénovation visant à aménager des logements ;
- Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du

- présent permis d'urbanisme ;
- Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 685,23 m² (1.099,31m² de logement dont 414,08 existants) ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² par l'arrêté susmentionné ; que la valeur de celles-ci s'élève à 34.261,50 € ; que ce montant devra être vérifié et éventuellement adapté en fonction du projet modificatif qui sera introduit ;
 - 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 :

- Pour le bâtiment A : préciser sur plan les boiseries décoratives maintenues au +01, aménager une terrasse de jardin de plain-pied avec le jardin ;
- Pour le bâtiment B : positionner les trémies techniques le long des mitoyens de manière à ne pas contraindre l'aménagement du plateau ; définir la cave commune de la Rue Broyère en local commun ;
- Dans le jardin commun, analyser la possibilité de maintenir la deuxième colonne comme élément d'aménagement du jardin ;
- En façade à rue de l'immeuble Rue Broyère : prévoir des portes et châssis en aluminium, maintenir la baie existante de la porte de garage et y intégrer la porte d'entrée des logements (comme dans la version adaptée), maintenir la corniche et les tables rentrantes (rectifier la représentation et la détailler), proposer un enduit de ton clair à moyen ;
- En façade arrière de l'immeuble Rue Broyère, ne prévoir une terrasse sortante qu'au +01 ; intégrer les terrasses tropéziennes dans une largeur de travée et une hauteur de baie existante (ou l'équivalent pour le logement sous combles) ; prévoir des portes et châssis en aluminium ;
- En façade à rue de l'immeuble Chaussée de Mons : rénover à l'identique la baie avec allège en place de la porte existante, intégrer la descente d'eau au bâti, placer des encadrements de fenêtre en relief, proposer un enduit de ton clair à moyen ; prévoir des portes et châssis en bois ;
- Proposer une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques, ainsi qu'une gestion distincte pour les 2 immeubles (2 citernes) ;
- Proposer des emplacements vélos sécurisés et préciser les éléments fixes d'attache pour vélos ;
- Mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune et de la flore (zones refuges, nichoirs, ouverture entre parcelle, etc.) ;
- Supprimer ou réhabiliter le monte-charge (qui en l'état n'a pas été autorisé par le SIAMU) ; fournir un pré-accord du SIAMU en même temps que le projet modificatif (afin de confirmer la conformité aux réglementations en vigueur) ;
- Adapter les documents administratifs adaptés en conséquence ; fournir les documents de demande d'avis SIAMU (formulaire et fiche descriptive).

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 II – articles 4 & 10 (limitée aux façades à rue) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

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 03/05/2023, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ; que la version finale des plans modifiés a été notifiée au collège des bourgmestre et échevins en date du 22/11/2023 et que la demande modifiée a dû être soumise à un nouvel avis du SIAMU ;

avis favorable :

- Considérant l'avis de la commission de concertation du 27/04/2023 ;
- Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;

- Considérant que le dossier modificatif, introduit le 26/09/2023, adapté et réintroduit le 22/11/2023, a été déclaré complet le 23/11/2023 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - Bâtiment A : les boiseries à maintenir sont indiquées sur plan, la terrasse est de plain-pied avec le jardin ; en façades, toutes les menuiseries (porte et châssis) sont en bois peint en blanc, la baie au +00 (ancienne porte) est rénovée à l'identique, un nouvel encadrement en plâtre est placé aux baies à rue des +01 et +02, la corniche avant en bois peint est maintenue, la couleur d'enduit est définie (RAL 9001) ; par ailleurs, suppression de la descente d'eau existante en saillie sur la façade et évacuation des eaux pluviales via une gaine technique intérieure ;
 - Bâtiment B : les trémies n'entravent pas les différentes possibilités d'aménagement ; le sous-sol abrite un grand local commun ; en façades, toutes les menuiseries sont en aluminium noir, la baie de la porte de garage est respectée, toutes les baies en façade arrière sont sans allège, la corniche est en bois peint, couleur de l'enduit est définie (RAL 9001) ; par ailleurs, la terrasse tropézienne des +02 et +03 est strictement limitée à une largeur de travée et à une hauteur existante de baie ; les éléments décoratifs et descente d'eau pluviale figurent sur plan ;
 - Deux colonnes du bâtiment démoli ont pu être conservées ;
 - Chaque immeuble est doté d'une citerne d'eau de pluie ; l'eau récoltée est utilisée pour les wc des logements, l'entretien et l'arrosage du jardin ;
 - Le type de support vélo mural est défini ;
 - Plusieurs nichoirs sont prévus sur le mur mitoyen commun avec le n° 59 de la Chaussée de Mons ;
 - Le maintien du monte-charge a été accordé par le SIAMU moyennant la réalisation d'un compartimentage réglementaire (portes et parois) ;
 - En application de l'article 100 du CoBAT, la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 891,82 m² (hors sol, 1.116,46 m² attribués à du logement dont 414,08 m² existants ; sous-sol, 298,49 m² attribués à du logement dont 109,05 m² existants) ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² par l'arrêté susmentionné ; que la valeur de celles-ci s'élève à 44.591 € ; ce montant sera consacré au projet de rénovation/transformation de l'ancien café espagnol (anciens Bains-Douches) rue Rospy Chaudron, 7b – entrée située sur le tronçon Ropsy Chaudron/Compas du parc de la Sennette – qui sera mis à disposition de Kik et de l'école Kameleon pour des activités parascolaires ;
- Considérant que le projet modificatif a été soumis à l'avis du SIAMU qui s'est prononcé favorablement sous réserve du respect des conditions reprises dans les rapports T.2022.0978/2 & T.2022.0978/4 ;
- 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 13/02/2024

Pour le Collège :

Par ordonnance,
La Secrétaire communale ff.,

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

N. COPPENS

A. KESTEMONT

Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué. (Références dossier régional : 01/AFD/1848562)

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 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

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^{er}. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Péréemption et prorogation

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

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

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

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

La péréemption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suspension et annulation

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

§1^{er}. 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.