

Nos références : PU 51425 – 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 : **Boulevard Aristide Briand, 30**
- objet modifié de la demande : **Construction d'une annexe arrière sur 2 niveaux, mise en conformité de la division d'une maison unifamiliale en 2 logements et des travaux en sous-oeuvre le long des mitoyens**

**ARRETE :**

**Art. 1er.** Le permis visant à **construire une annexe arrière sur 2 niveaux, à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 2 logements et des travaux en sous-oeuvre le long des mitoyens**, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

1° se conformer au plan **51425-V** de la situation projetée (référence architecte : plan 4/4, indice D du 14/12/2023), cacheté à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter les conditions suivantes :

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

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

4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 26/03/2024, 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 **437,23 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

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

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

## FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

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

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

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **03/01/2020** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **29/04/2021** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **20/06/2021** au **04/07/2021** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis conditionné de la commission de concertation du **08/07/2021** ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **13/07/2021**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la

demande ; que la version définitive des plans modifiés a été notifiée au collège des bourgmestre et échevins en date du 23/06/2022 et que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que l'accusé de réception complet du projet modificatif (version III) porte la date du **07/07/2022** ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 26/03/2024 portant les références T.2017.0821/3, 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 **20/10/2022** au **03/11/2022** et qu'une observation avec demande à être entendu a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **10/11/2022** ;

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

- **Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
- **Vu que le bien se situe Boulevard Aristide Briand au n° 30, immeuble mitoyen R+02+TP, implanté sur une parcelle cadastrée 8<sup>ème</sup> Division – Section H – n° 538 m 2 ;**
- **Vu que la demande vise à construire une annexe arrière sur deux niveaux et mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements ;**
- **Vu le projet initial – construire une annexe arrière sur deux niveaux, changer l'affectation de l'atelier en parking et mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements ; il a été soumis aux mesures particulières de publicité du 20/06/2021 au 04/07/2021, et aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ; vu la Commission de concertation du 8 juillet 2021, qui a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions suivantes :**
  - ***Maintenir l'activité productive ou dédensifier le bâti afin d'offrir un espace extérieur qualitatif aux logements en respectant la profondeur maximale du bâti autorisée par le RRU (3/4 de la profondeur) ;***
  - ***Réaménager le +02 en s'inspirant de la configuration du +01 plus qualitative ;***
  - ***Agrandir les baies au +02 ;***
  - ***S'assurer de la faisabilité de la pose d'un isolant extérieur débordant sur la parcelle de gauche ;***
  - ***Préciser la couleur du revêtement de façades arrière et latérale gauche, l'aspect des menuiseries extérieures (matériau et couleur) ;***
  - ***Rectifier les cadres VII et VIII de la demande ;***
- **Vu la mise en demeure (I 2019/2957), dressée en date du 20/10/2021, il avait été constaté que des travaux ont été réalisés sans demande préalable de permis d'urbanisme – travaux le long des fondations des limites mitoyennes (armatures métalliques + béton) ;**
- **Vu le projet modificatif introduit le 04/01/2022 dans le délai prescrit ; il a été déclaré incomplet le 10/02/2022 afin de joindre des compléments qui puissent mettre en conformité les travaux de stabilité réalisés le long de la mitoyenneté ;**
- **Vu la version introduite le 23/06/2022 déclarée complète le 07/07/2022 ;**
- **Vu les modifications substantielles du projet modificatif – la prise en compte des travaux de stabilité dans la présente demande de permis – les actes d'instruction ont été recommencés ;**
- **Vu que la demande modificative a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2022 au 03/11/2022 ; que la conformité de l'affichage a été vérifiée in situ – 3 affiches ont été apposées à proximité du projet, aux endroits et distances appropriés ;**
- **Vu la réclamation introduite par le cabinet d'avocats représentant le propriétaire de l'immeuble sis au n° 28 du Boulevard Aristide Briand ; que le courrier d'opposition s'articule autour de :**
  - **la non-conformité de l'affichage de l'enquête publique ;**
  - **le fait que le projet se grefferait sur des travaux infractionnels de stabilité qui auraient été réalisés dans la perspective d'un projet d'extension ;**
  - **les détails et calculs émanant de l'ingénieur civil seraient « incompréhensibles et illisibles », ils ne permettraient pas de répondre aux problèmes de stabilité ; datant**

- de 2019, ils seraient aussi la preuve que ces travaux de fondation seraient destinés à permettre la réalisation d'une extension ;
- l'affectation du rez-de-chaussée ne serait pas définie ;
  - le projet modificatif méconnaîtrait les prescriptions du PRAS (0.6.) et les Titres I (articles 4, 6 et 13) et II (articles 12 et 19) du RRU, les recommandations communales ;
  - le projet modificatif ne respecterait pas les conditions de la Commission de concertation (faisabilité de la pose d'un isolant extérieur débordant, aspect du revêtement de façades arrière et latérale gauche et des menuiseries extérieures) ;
  - le projet étant illégal et non-conforme aux prescriptions urbanistiques et de bon aménagement du territoire, la demande de permis devrait être refusée ;
- Vu les documents remis en séance – note technique du propriétaire plaignant, reportage photographique de ses avocats ;
- 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 l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
    - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;
  - application de l'article 153 §2 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
    - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
- Vu l'archive communale à cette adresse :
- n° 41288 (PU 35209) – construire un immeuble – permis octroyé le 12/02/1963 ; la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'augmentation du nombre d'unités de logement de 1 à 2, pour la construction d'une extension arrière au +02 (+3,70m en profondeur par rapport à la situation de droit), pour la réalisation de travaux au niveau des fondations des murs mitoyens latéraux ;
- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ;
- Vu la dernière péréquation des renseignements cadastraux (2017), le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements comportant 2 logements ;
- Considérant que la demande en situation existante de droit se compose d'une activité productive avec salle d'exposition au rez-de-chaussée (ferronnerie artisanale), d'un logement de 3 chambres aux +01/+02, d'une terrasse de toit au +01 ;
- Considérant qu'en situation existante de fait, 2 logements sont aménagés avec construction d'une extension arrière au +02 – portant la profondeur du +02 de 9,70m à 13,40m ; que l'aménagement de cet étage est effectif depuis au moins 1992 (cf. preuve du bail enregistré de l'appartement) ; que par ailleurs, selon les fonds de plan de BruGIS, l'extension construite au +02 est visible sur l'orthophotoplan de 1996 (travaux réalisés entre 1987-1996) ;
- Considérant que le projet modificatif apporte les précisions et modifications suivantes :
- le changement d'affectation du rez-de-chaussée n'étant plus demandé, il ne figure plus dans l'objet de la demande
    - tant dans l'Annexe I que sur le plan de la situation projetée, l'activité productive artisanale est maintenue ;
    - en cas de modification d'utilisation – c'est-à-dire la nature de l'activité productive (autre qu'atelier de ferronnerie) – une demande de permis sera nécessaire ;
  - l'emprise des travaux de reprise en sous-œuvre le long des mitoyens – pieux et fondations – est située sur plan
    - le mitoyen de gauche est concerné par ces travaux sur une distance de 5,80m, celui de droite sur une distance de 7,80m ;
    - adossés aux mitoyens de gauche et de droite, 2 piliers 30cm x 30cm sont prévus au droit du nouveau front de façade des +01et +02 ;
  - ces aménagements ont été étudiés et dimensionnés par un ingénieur civil, des détails techniques ont été dressés par un architecte ; ces documents techniques dressés au début du mois d'août 2019 sont antérieurs au début des travaux (fin août) ; dans le cadre de l'exercice de leur profession, leurs responsabilités

- professionnelle et civile sont engagées en ce qui concerne les méthodes d'exécution et la validation des ouvrages ;
- le mur latéral gauche n'est plus isolé par l'extérieur et ne présente plus de débord sur la parcelle voisine ; seul le plan la façade arrière est isolé par l'extérieur en respectant l'alignement avec la construction de droite ; la façade sera revêtue d'une finition enduite de teinte blanc cassé ;
  - le matériau des menuiseries extérieures a été renseigné ; les baies du +02 en façade arrière ont été agrandies afin de tendre au respect du Titre II du RRU ;
  - l'Annexe I a été contrôlée et rectifiée – cadre V (demande sans particularité), cadre VI (nombre de logements), cadre VII (ventilation des superficies de plancher entre les 2 affectations), cadre VIII (nombre d'emplacements vélos = 4, emplacements pour véhicules motorisés = 0) ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de reculer de 1,00m le front de bâtisse postérieur au +01, de construire une extension au +02 qui s'aligne sur le même front de bâtisse (+ 5,20m par rapport à la situation de droit, + 1,60m par rapport à la situation existante), de manière à s'aligner sur la profondeur du bâti de droite (= 15m) ; que l'aménagement suivant est projeté :
- +00 depuis le passage carrossable, accès aux 2 locaux vélos et aux caves privatives, accès à l'activité productive artisanale depuis le hall d'entrée, accès aux étages, accès au local compteur, accès aux 2 locaux vélos et aux caves privatives
  - +01 appartement de 2 chambres avec terrasse de toit hall d'entrée avec vestiaire et wc, cuisine ouverte sur séjour, sdb, chambres
  - +02 appartement de 2 chambres hall d'entrée avec vestiaire et wc, cuisine ouverte sur séjour, sdb, chambres
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue au rez-de-chaussée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
- Considérant que le projet modificatif n'impactant plus l'activité de la situation de droit, la profondeur du bâti qui date de la construction ne peut être remise en cause ; que la parcelle de gauche au n° 28, qui a été la première construite, présente au rez-de-chaussée la même configuration (PU 33219 du 11/08/1959) ;
- Considérant que le projet n'impacte pas davantage la qualité de vie et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen et élevé ; que la demande en situation de droit ne faisait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que l'objectif actuel prioritaire est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'il serait pertinent d'étudier une gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle en proposant une temporisation et une réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques ; que par ailleurs compte tenu de l'étendue des toitures plates – tant pour celle de l'atelier (+/- 96m<sup>2</sup>) que pour celle du bâti principal (+/- 94,40m<sup>2</sup>) – il convient d'analyser la possibilité de les aménager en toiture végétalisée ;
- Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti du rez-de-chaussée qui dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle est en situation de droit ; que volume et affectation étant maintenus comme à l'origine, le Titre I ne s'applique pas à la construction existante de droit ;
- Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension projetée ne dépasse pas le gabarit le plus profond et le plus élevé (construction mitoyenne de droite au n° 32) ; qu'elle ne dépasse pas de plus de 3,00m le gabarit le moins profond (construction mitoyenne de gauche au n° 28) ;
- Considérant que la profondeur du bâti s'aligne sur la construction la plus profonde (= 15,00m) ; que l'augmentation de la profondeur n'est pas dérogatoire par rapport à la construction la moins profonde (= 12,90m) en ce que cette dernière, tant au +01 qu'au +02, n'est dépassée que de 2,10m ;
- Considérant que la maison du projet, R+02+TP, est encadrée par 2 gabarits plus élevés R+03+TP ; que l'extension projetée reste en deçà du gabarit le plus élevé ;
- Considérant que le projet modificatif, tout comme le projet initial, s'inscrit dans l'emprise maximale autorisable, tant en profondeur qu'en hauteur :
- *Article 4 §1- 2° a)* lorsque les 2 terrains voisins sont bâtis la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction

- voisine la plus profonde, et ne dépasse pas de plus de 3,00m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde
- **Article 6 §1-1° & 2°**  
dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de 3,00m par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut
  - Considérant que l'avis de la Commission du 8 juillet a été rédigé de manière imprécise et crée une confusion ; que dans le cas présent, comme il s'agit d'une rehausse du bâti principal et non celle d'une annexe contigüe, l'extension est conforme et respecte le Titre I ;
  - Considérant que cette extension, vu la configuration des lieux et l'orientation (façade arrière orientée Sud), impacte de façon limitée la parcelle voisine de gauche (ensoleillement en fin de journée) ; que les baies du n° 28 sont distantes de la limite mitoyenne de 1,25m ce qui limite l'ombre portée ; que la parcelle de droite n'est pas impactée ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que des parois brise-vues sont placées à la mitoyenneté au droit de la terrasse du +01 ; d'une hauteur de 1,90m, elles dépassent le bâti des 2 immeubles mitoyens ;
  - Considérant que le projet envisage un dispositif brise-vues ; qu'en plan, la paroi est placée le long du côté intérieur des murets mitoyens ; qu'en façade arrière, elle est représentée sur l'axe mitoyen ;
  - Considérant que la superficie de la terrasse de toit n'est pas impactée ; qu'en l'état, le placement de dispositifs brise-vues ne se motive pas ;
  - Considérant que le projet est conforme au code civil en matière de servitude de vues sans ces parois ; que la terrasse du +01 est en situation de droit depuis la construction de l'immeuble en 1963 ; que la servitude de vues est restée de plein droit (durant plus de 55 ans) – apparente et continue ; que la prescription acquisitive trentenaire peut être invoquée – cette servitude constitue un droit réel ;
  - Considérant que, par ailleurs, la terrasse de toit aménagée sur la parcelle voisine au n° 28 n'est pas régulière (travaux réalisés entre 2004 et 2009) ; que le propriétaire voisin doit mettre en conformité sa terrasse de toit qui crée des vues droites sur la parcelle du n° 30 ;
  - Considérant que le projet modificatif a abandonné la solution de l'isolation par l'extérieur pour l'extension de la façade latérale implantée sur la mitoyenneté ; qu'en séance, l'architecte a confirmé que le revêtement de finition sera le même que celui de la façade arrière ( finition enduite de teinte blanc cassé) ;
  - Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que les toitures plates non accessibles de moins de 100m<sup>2</sup>, ne doivent pas être aménagées en toitures verdurisées ;
  - Considérant que, toutefois, vu l'étendue de celles-ci et le projet étant en zone d'aléa d'inondation, il serait judicieux d'analyser un aménagement végétalisé ;
  - Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m<sup>2</sup> doit être aménagée en toiture verte ; que la plateforme du +01 n'est pas concernée ; qu'à contrario, par rapport à la situation de droit, la superficie de toit du bâti principal est augmentée de 33,20m<sup>2</sup> ; qu'il y a lieu de proposer sa végétalisation ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que les surfaces vitrées des chambres du +02 n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; que malgré leur agrandissement, le minima légal n'est pas respecté ;
  - Considérant que la demande ne répond pas en tous points *au bon aménagement des lieux* ; que le projet modificatif tente de répondre aux remarques de la Commission en ce que 2 caves et 2 locaux vélos sont aménagés, l'aménagement du +02 est calqué sur celui du +01 ; qu'en outre, toutes les dérogations au Titre II doivent être levées pour justifier l'augmentation volumétrique (dont l'article 10) ; que les extractions sanitaires et celles des cuisines, les conduits de chaudière, comme les sorties en toiture, doivent encore être renseignés (article 12) ; qu'il convient d'y remédier ;
  - Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et

Échevins, séance du 17/07/2018 ; que compte tenu de la configuration des lieux, les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d’habitabilité ;
  - la possibilité de disposer d’un espace extérieur est prévue ;
  - Considérant que compte tenu de la dérogation à l’article 10 du Titre II, l’aménagement de l’appartement au +02 gagnerait en qualité en réduisant la profondeur des chambres (tout en gardant une superficie plancher conforme) et en créant un espace extérieur en façade arrière ;
  - Considérant que le projet augmente le nombre d’unités de logement de 1 à 2 ; que l’immeuble a la capacité d’accueillir une unité de logement supplémentaire ; que des locaux communs adéquats ont été aménagés au rez-de-chaussée ; que le projet modificatif a fait le choix de maintenir une activité productive comme en situation de droit ;
  - Considérant que la mise en conformité des travaux le long des fondations des murs mitoyens est incluse dans le projet modificatif ; que sur la mitoyenneté de gauche, entre les pieux existants distants l’un de l’autre de 5,00m, les travaux entrepris concernent le placement d’une poutre en béton armé de 5,80m de longueur (placée contre la poutre existante sous le niveau 0.00) et la réalisation d’un pilier carré de 30cm ; que sur la mitoyenneté de droite, entre les pieux existants distants l’un de l’autre de 7,00m, les travaux entrepris concernent le placement de poutres en béton armé sur une longueur de 7,80m (placées contre le mur existant au-dessus du niveau 0.00, contre le mur existant et la poutre existante de part et d’autre du niveau 0.00), et la réalisation d’un pilier carré de 30cm ;
  - Considérant que les détails techniques et calculs de dimensionnement (de 2019) illustrent ces aménagements ; que toutefois il y a lieu de motiver le contexte et les raisons de ces travaux au travers d’une note explicative ;
  - Considérant que par ailleurs, les travaux réalisés le long de la mitoyenneté gauche auraient occasionné dommages et dégâts à l’immeuble voisin du n° 28 ; qu’une procédure judiciaire est en cours ; qu’un expert a été désigné afin d’en déterminer la cause ; qu’à ce stade, rien ne corrobore que les travaux réalisés au n° 30 sont la cause des dégâts aux n° 28 ; que ces travaux ont été l’objet d’une étude de professionnels de la construction qui ont engagés leurs responsabilités ;
  - 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 transport en communs ; qu’une alternative de mobilité douce est projetée – 4 emplacements sont prévus ; qu’il convient de représenter sur plan les emplacements de manière à évaluer la pertinence de la création de 2 petits locaux vélo plutôt qu’un grand ;
  - 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 le projet modificatif a partiellement répondu à la demande de précisions concernant les menuiseries extérieures ; que cette demande concernait la façade à rue ; qu’en façade arrière, le remplacement des châssis n’est pas soumis à permis ;
  - Considérant que la porte de garage est en bois peint en blanc, les châssis au +01 en bois brun foncé, les châssis au +02 en bois sans précision de la couleur ; que matériau et aspect de la porte d’entrée ne sont pas renseignés ; qu’il convient d’unifier les menuiseries extérieures entre elles (1 seul matériau et 1 seule couleur) ; que la situation projetée de la façade à rue devra être complétée et adaptée en conséquence ;
  - Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
  - Considérant que le projet initial a été transmis au Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale qui a émis un rapport favorable moyennant le respect des conditions énoncées – CP.2017.0821/2/APB/ac du 17/05/2021 ; que le projet modificatif, amendé en fonction des conditions émises par la présente Commission, sera transmis pour avis dès qu’il sera déclaré complet ;
  - 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 :
- Proposer une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, prévoir un système de stockage (citerne) et de réutilisation des eaux récoltées à des fins domestiques ;

- Prévoir la végétalisation de la toiture de l'immeuble ; analyser la possibilité de végétaliser la plateforme du +01 ;
- Supprimer la dérogation à l'article 10 du Titre II ; prévoir un espace extérieur privatif pour le logement du +02 dans la profondeur du bâti autorisé, tout en gardant pour les chambres une superficie plancher conforme ;
- Renseigner les extractions mécaniques et sorties en toiture ;
- Supprimer les parois brise-vues ;
- Compléter l'élévation projetée de la façade à rue et unifier l'aspect des menuiseries extérieures (matériau bois + teinte) ;
- Aménager l'offre en mobilité douce de manière adéquate (dimensions du local et des emplacements) ;
- Fournir une note détaillée qui explique les raisons techniques des travaux réalisés sous la dalle du +00 le long de la mitoyenneté ;
- Fournir le formulaire de demande d'avis SIAMU et la fiche descriptive.

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 **17/11/2022**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*) ; que la dernière version des plans modifiés a été notifiée au collège des bourgmestre et échevins en date du 20/12/2023 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

**avis favorable :**

- Considérant l'avis de la commission de concertation du 10/11/2022 ;
- 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 16/05/2023 et rectifié le 20/12/2023, a été déclaré complet le 18/01/2024 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - Le projet maintient au +00 une activité productive artisanale, abrite au +01 un logement de 2 chambres avec terrasse de toit et au +02 un logement de 2 chambres avec petite terrasse arrière ;
  - La citerne d'eau pluviale existante de 5m<sup>3</sup> sera rénovée et servira à alimenter les wc et les besoins en eau non potable de l'activité productive artisanale ;
  - Il a été choisi de végétaliser la plateforme du +01 de l'atelier plutôt que le toit de l'immeuble à front de rue ; la zone végétalisée sera plus importante et représentera +/- 94m<sup>2</sup> de toiture verte extensive ;
  - Le projet est conforme au Titre II ;
  - Le petit espace extérieur du +02 est intégré à la profondeur du bâti autorisé ;
  - Les dispositifs techniques de ventilation sont renseignés ;
  - Le dispositif brise-vues placé à la mitoyenneté au droit de la terrasse du +01 (en situation de droit) est supprimé de la représentation sur plan ;
  - En façade à rue, les menuiseries extérieures sont en aluminium thermolaqué gris anthracite pour les portes d'entrée et de garage du rez-de-chaussée, en bois peint gris anthracite pour les châssis situés aux étages ;
  - Au rez-de-chaussée, 6 emplacements de stationnement vélos sont prévus, aucun stationnement de véhicules motorisés n'est demandé ;
  - La mise en conformité des travaux réalisés en sous-œuvre a été motivée ; une note explicative a été jointe ; ces travaux ont été réalisés après une expertise qui a mis en exergue les raisons des fissures dans la dalle du sol (tassements dus à affouillements du sol et à infiltrations) ; ils ont été supervisés par un bureau de stabilité et un bureau d'architecture ; la dalle de sol a été démolie et complètement refaite, les égouts endommagés ont été remplacés, la citerne d'eau de pluie a été rénovée et remise en service, un voile de béton a été exécuté le long des fondations des mitoyens, la reprise des charges supplémentaires pour le projet d'extension au +02 a été prévue ;
  - Les données reprises dans la demande de permis ont été adaptées ;



- **Le projet modificatif a été transmis au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale qui a émis un rapport favorable moyennant le respect des conditions (section « Motivation » du rapport T.2017.0821/3) ;**
- **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 23/04/2024

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/1736955)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Exécution du permis**

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

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

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

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

### **Modalités de publicité**

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

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

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

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

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

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

#### OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Péréemption 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 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<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](mailto:beroep-recours@gov.brussels))**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*2° moyennant son consentement préalable et 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.*