Nos références : PU 52824 – VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Square de l'Aviation, 5**
- Objet de la demande : **Changer l'utilisation du rez-de-chaussée en boulangerie avec consommation sur place et la destination du reste de l'immeuble en établissement hôtelier de 25 chambres, requalifier la façade à rue**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **changer l'utilisation du rez-de-chaussée en boulangerie avec consommation sur place et la destination du reste de l'immeuble en établissement hôtelier de 25 chambres, requalifier la façade à rue**, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer aux cinq plans **52824 – V** de la situation projetée (référence architecte : plans 01 à 05 du 31/03/2025), cachetés à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 05/06/2025, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 3° s'acquitter de la charge d'urbanisme de **97.974,00€ avant le début des travaux et dans les délais de validité du permis générateur de la charge** ; ce montant sera consacré à la réalisation d'une école francophone (maternelle, primaire et 3 premières années secondaires) et ses abords au sein du complexe immobilier « Petite-Ile/Citygate II », développé par la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale, rue des Goujons 152-156 ;
- 4° s'acquitter de la somme de **215,78 €** 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 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 **07/03/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **09/11/2023** ;

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

- **dérogation à l'article 15 du Titre VIII du RRU – nombre d'emplacements autorisés**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **05/06/2025** portant les références **T.2020.0619/7**, 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 **05/09/2024** au **19/09/2024** et qu'aucune observations et/ou demandes à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **10/10/2024** ;

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 mixte, 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 identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 34862) – ancien grand magasin de style éclectique aux accents Art nouveau, conçu en 1911 par l'architecte François Kielbaey pour J. Lehmann, spécialisé en « éditions d'art » (bronzes, marbres, faïences, cristaux, orfèvrerie) – Bâtiment de trois niveaux sous brisis et toit plat. Élévation symétrique de quatre travées égales ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Square de l'Aviation au n° 5, immeuble mitoyen R+04+TP, implanté sur une parcelle de 390m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 c 34 ;

*Vu que la demande vise à **changer l'utilisation du rez-de-chaussée en boulangerie avec consommation sur place et la destination du reste de l'immeuble en établissement hôtelier de 26 chambres ;***

Vu que la demande a été introduite le 07/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 09/11/2023 ;

Vu le premier avis émis par le SIAMU – T.2020.0619/3 du 14/12/2023 et le suivant T.2020.0619/4 du 04/05/2024 ; que l'examen des plans de ces deux versions ont donné lieu à un avis défavorable ; que sur la dernière version du projet modificatif, déclarée complète le 23/07/2024, le SIAMU a pu émettre un avis favorable – CP.2020.0619/5 du 23/07/2024 ;

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

- *application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;*
- *application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;*

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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/09/2024 au 19/09/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse des permis mis en œuvre :

- *n° 12841 (PU 13395) – construire une maison – permis octroyé le 17/01/1911 ;*
- *n° 46017 (PU 39212) – transformations – permis octroyé le 12/11/1985 ;*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une extension R+00+TP dans la prolongation du volume de la cage d'escaliers, pour la création d'un volume ascenseur en zone de cour, pour la couverture de la cour, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14496), l'immeuble est une maison de commerce ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation commerciale de l'immeuble en un établissement hôtelier de 26 chambres et en un commerce autonome (point de vente de boulangerie, sans production ni cuisson) offrant la possibilité de consommer sur place ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage les travaux suivants :

- *en zone de cour :*
 - *démolition du bâtiment en fond de parcelle le long de la mitoyenneté droite ;*
 - *dépose de la verrière en zone de cour ;*
 - *démolition du volume extérieur de l'ascenseur, accolé en façade arrière ;*
 - *aménagement d'un jardin d'hiver de +/-33m² avec kitchenette et d'un espace extérieur de +/-35m² avec une zone en pleine terre de +/-17m² ;*

- aménagement d'un local poubelles en lieu et place de la chaufferie située dans l'extension de +/- 5,60m² (côté gauche) ;
- au niveau du rez-de-chaussée :
 - côté gauche, un point de vente boulangerie avec comptoir, stockage et sanitaires, +/- 13 places assises pour consommer sur place, terrasse sur le domaine public ;
 - côté gauche, couloir compartimenté reliant directement la cage d'escaliers de secours à la porte à rue ;
 - côté droit, entrée établissement hôtelier, check-in/check-out automatique, circulations verticales (ascenseur et cage d'escaliers), couloir d'accès à la zone de cour et jardin, 2 chambres (dont 1 PMR) avec sanitaire (sdd avec wc) et petite terrasse ;
- du +01 (= ancienne mezzanine/entresol) au +04, 6 chambres avec sanitaires ;
- au niveau du toit, local technique acoustique (ouvert) de 30,38m² pour 2 pompes à chaleur, situé sur sa droite un groupe HVAC ;
- au sous-sol, local eau, local HT, stockage, chaufferie ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée, le changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que la nouvelle occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'en zone de cour, en fond de parcelle, un jardin d'hiver (coworking) avec kitchenette est aménagé (17 places assises) ; que la demande ne précise pas les limites d'utilisation du lieu (accessibilité, créneaux horaires, ...) ; qu'il s'agit d'un établissement hôtelier géré à distance, sans réception, ni services, ainsi que sans espaces communs pour la clientèle dans le bâtiment principal ; que le projet ne participe pas au contrôle social ou aux échanges avec la vie de quartier ;

Considérant que le projet envisage le placement de techniques en toiture, sources de nuisances sonores – 2 pompes à chaleur et un groupe de ventilation ; que seules les pompes à chaleur sont entourées d'un bardage acoustique ; qu'aucune autre mesure pour atténuer les nuisances n'est renseignée ;

Considérant qu'il convient d'éviter que ces dispositifs soient visibles depuis le domaine public et que les nuisances soient gérées de manière à les minimiser autant que faire se peut ; qu'il y a lieu de prévoir un maximum de locaux techniques au sous-sol, qu'en cas d'impossibilité il faudra réduire au maximum les volumes et limiter leur implantation à la toiture de la cage d'escaliers (arrière gauche) ;

Considérant qu'il convient de veiller au niveau sonore des nouvelles installations de manière à éviter tout désagrément (modèle silencieux, orientation de l'appareil, dispositifs anti-vibratiles, mur anti-bruit placé près de la source, caisson d'insonorisation, ...), détailler les mesures prises ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est quasi entièrement imperméabilisée ; ; qu'aucun toit n'est végétalisé ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que la citerne d'eau de pluie de 10m³, renseignée au cadre VI de l'Annexe I, ne figure pas sur les plans ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle (19,27m) ;

Considérant que le long du mitoyen gauche la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur ; qu'en partie centrale et le long du mitoyen droit, la profondeur cumulée du bâti atteint 21,45m (17,35m + 4,10m) pour une profondeur de parcelle de 25,70m ;

Considérant que la partie construite en zone de cour (33m² + 5,60m²) est au-delà de la profondeur autorisée ; que la zone en plein air représente moins de la moitié (35m²) ; que la zone de pleine terre est de 17m² ; que l'accès à l'extension arrière nécessite un passage obligé par la zone de cour et jardin ;

Considérant qu'afin de limiter les nuisances et de supprimer la dérogation, ce local doit être intégré au bâti principal (en situation de droit) ; que l'augmentation de la profondeur du bâti ne se justifie pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 15, nombre d'emplacements autorisés**, en ce que le nombre d'emplacements de parcage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de l'entreprise, le profil de mobilité des clients ; que la proposition motivée du demandeur est justifiée ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ;

Considérant que la demande contrevient au **bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- quid de l'espace chaufferie du sous-sol ? pour quel(s) équipement(s) ? ;

- manquement de la représentation des soupiraux à rue assurant la ventilation du sous-sol ;
- localisation du local poubelles inadéquate, en contact direct avec un local commun ;
- gestion de l'hôtel à distance ; peu de commodités et de services présents sur place ;
- la demande renseigne aux plans une situation de fait en place d'une situation existante de droit ;

Considérant que la densité du bâti au rez-de-chaussée est importante ; que sa configuration n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'ilot ; qu'il convient de supprimer les extensions en fond de parcelle, de maintenir au moins au rez-de-chaussée la transversalité de l'aménagement d'origine, de supprimer au maximum le cloisonnement (et les chambres) et d'y aménager des espaces communs pour la clientèle ;

Considérant que les potentielles nuisances sonores, tant de l'espace extérieur du rez-de-chaussée que celui des techniques en toiture, doivent être gérées de manière efficace ; qu'il convient de mettre en œuvre des dispositifs acoustiques adéquats et d'assurer un suivi des entretiens ; qu'il y a lieu de privilégier les locaux techniques au sous-sol ;

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 le bâtiment est identifié à l'**inventaire du patrimoine architectural de la Région**, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

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

Considérant que l'élévation de la façade patrimoniale à rue est lacunaire ; que les différents éléments la composant ne sont pas clairement identifiés ni représentés (types de pierre naturelle, chapiteaux, arcs surbaissés, consoles de balcon, ornements de corniche, ...) ; que les panneaux de céramiques et leurs inscriptions, situés sur les tables surmontant les baies du +01, sont absents des représentations ;

Considérant que selon la note explicative, les menuiseries extérieures seraient remplacées par des boiseries à l'identique ; que les châssis des lucarnes représentés en situation projetée ne sont pas ceux de la situation de droit (= 3 divisions, traverse chantournée, jour d'imposte à petits-bois) ; que le projet envisage le placement de garde-corps métallique d'esthétique moderne au droit de six châssis ; que les châssis de l'ancien entresol du commerce sont rendus ouvrants ; que toutefois, vu leur largeur (2,10m d'un seul tenant), la proposition d'un vantail à soufflet ne semble pas réalisable ni fonctionnelle ; que les 4 portes à l'alignement sont vitrées sur toute leur hauteur, sans distinction entre elles malgré leur fonction différente (hôtel, commerce, secours) ; que le cloisonnement du compartimentage du couloir impacte les dimensions des portes (qui ne seront plus identiques) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 17, chapitre IV du Titre I – ouvertures des portes et fenêtres** ; que les portes situées au rez-de-chaussée ne dépassent pas l'alignement lorsqu'elles sont ouvertes ; que les portes d'entrée de l'établissement hôtelier y contreviennent ;

Considérant que, vu la qualité indéniable de cet immeuble patrimonial, en façade à rue, il y a lieu de :

- conserver et restaurer les menuiseries d'origine des deuxième et troisième étages et de leur redonner leur couleur d'origine (vernis foncé) ;
- prévoir de nouvelles menuiseries en bois au quatrième étage (châssis de lucarne) selon le modèle d'origine (vernis foncé) ;
- fournir plus d'informations sur les garde-corps proposés en façade d'avant ; proposer une simple barre horizontale, de section réduite, qui soit la plus discrète possible ;
- requalifier les menuiseries du rez-de-chaussée et du premier étage (ancien entresol), en s'harmonisant avec la composition d'ensemble de la façade ; proposer des portes en fer forgé avec parties vitrées ;

En façade arrière, il convient de prévoir de nouvelles menuiseries en bois qui rétablissent les divisions d'origine des châssis ;

Considérant que l'aspect sécuritaire et des mesures visant à protéger le bien des dégradations volontaires doivent être pris en compte ; que les grandes baies vitrées du rez-de-chaussée ne disposent d'aucune protection ;

Considérant qu'il convient de compléter les plans et d'identifier tous les matériaux des différents éléments de façade ;

Considérant que les éventuelles enseignes devront être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le **Titre VI du RRU** ; que compte tenu de la valeur patrimoniale de la façade, une proposition renseignant l'emplacement des enseignes doit être fournie ;

Considérant que pour l'installation d'une terrasse, il y aura lieu de se conformer au règlement sur le placement d'une terrasse sur l'espace public, ainsi que d'en faire la demande préalablement au Service du Développement Urbain ;

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 1.092,20 m² ; que la valeur des charges d'urbanisme pour un établissement hôtelier est fixée à 90 € par m² par l'arrêté susmentionné ; que la valeur de celles-ci s'élève à 98.298,00 € ; que ce montant sera vérifié et éventuellement adapté en fonction du projet modificatif qui sera introduit ; que le demandeur devra s'acquitter des charges d'urbanisme avant le début des travaux et dans les délais de validité du permis générateur de la charge ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2020.0619/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/07/2024 ;

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 :

- Supprimer les extensions en fond de parcelle, le local poubelles et le jardin d'hiver ; proposer un aménagement qualitatif de la zone de cour et jardin ;
- Prévoir, au rez-de-chaussée, des espaces communs décloisonnés et transversaux, accessibles à toute la clientèle ;
- Prévoir un maximum de locaux techniques au sous-sol, en cas d'impossibilité réduire au maximum les volumes et les implanter sur la toiture de la cage d'escaliers (arrière gauche) ; veiller au niveau sonore des nouvelles installations en toiture de manière à éviter tout désagrément, détailler les mesures prises ;
- Requalifier la façade à rue en veillant à maintenir, restituer et valoriser les caractéristiques d'origine – en conservant et restaurant les menuiseries d'origine des deuxième et troisième étages et de leur redonner leur couleur d'origine (verniss foncé) ; en prévoyant de nouvelles menuiseries en bois au quatrième étage (châssis de lucarne) selon modèle et couleur d'origine (verniss foncé) ; en proposant au droit des châssis (si c'est indispensable) une discrète barre horizontale (de section réduite) comme garde-corps; en harmonisant les menuiseries du rez-de-chaussée et du premier étage avec le reste de la façade ; en proposant au rez-de-chaussée des portes en fer forgé avec parties vitrées ;
- Veiller à ce que les portes du rez-de-chaussée en position ouverte n'empiètent pas sur le domaine public ;
- En façade arrière, prévoir de nouvelles menuiseries en bois qui rétablissent les divisions d'origine des châssis ;
- Définir un emplacement pour les éventuelles enseignes ;
- En situation projetée, compléter les plans (sopiraux, citernes, chaufferie, ...) et renseigner les caractéristiques des différents éléments de façade en se référant aux descriptions précitées dans le présent avis ;
- Proposer une réutilisation des eaux pluviales ;
- Adapter les documents administratifs – demande de permis, formulaire INS, demande d'avis et fiche descriptive SIAMU (si nécessaires).

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-

Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre VIII – article 15 est acceptée 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 qu'en application de l'art. 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **17/10/2024**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ; que les plans modifiés finaux ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **11/04/2025** 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 10/10/2024 ;**
- **Considérant que la Commission a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;**
- **Considérant que le dossier modificatif, introduit le 03/02/2025, adapté et réintroduit le 11/04/2025, a été déclaré complet le 24/04/2025 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :**
 - **La couverture (verrière) et les extensions en zone de cour et jardin sont supprimées – sur une superficie de 75m², seront aménagés des zones plantées en pleine terre et des zones percolantes dallées ;**
 - **Au rez-de-chaussée, seule la chambre de gauche est maintenue ; sur le côté droit, le grand hall commun est prolongé par un espace commun (salon) connecté au jardin ;**
 - **Chaufferie (ECS), citerne d'eau de pluie, local haute tension, locaux compteurs et stockage sont aménagés au sous-sol ; les unités de pompe à chaleur et le groupe de ventilation, ne pouvant être déplacés en raison de contraintes techniques et de la configuration des lieux (surface de la toiture de la cage d'escaliers trop restreinte), une réduction significative de la hauteur des panneaux acoustiques est proposée afin de réduire leur impact visuel tout en conservant une atténuation sonore efficace ; les panneaux sont en aluminium mat ajouré (RAL 9006) ;**
 - **Le projet prévoit spécifiquement deux chambres destinées aux PMR – une au rez-de-chaussée et une au R+04 ;**
 - **En façade à rue, les menuiseries extérieures des différents niveaux sont unifiées (bois finition vernis foncé) ; les châssis des lucarnes présentent les caractéristiques du modèle d'origine ; les divisions des châssis de l'entresol (3 panneaux dont 1 vantail) s'harmonisent avec celles des autres étages ; les garde-corps métalliques proposés sont discrets ; au rez-de-chaussée, vu l'imposition de la Direction du Patrimoine Culturel de créer une symétrie axiale, les portes à rue de l'accès commerce et de l'évacuation de secours seront identiques à celles de l'entrée de l'hôtel – à savoir, une double porte avec barreaudage ;**
 - **Les photos des quatre lettrages publicitaires peints sont jointes au plan 05 de la situation projetée ; l'enseigne autocollante sera placée sur une vitre du rez-de-chaussée ;**
 - **Le sens d'ouverture des portes à rue vers l'intérieur est priorisé ;**
 - **En façade arrière, les divisions d'origine des châssis sont rétablies ;**
 - **Les eaux pluviales récoltées (citerne de 10m³) seront utilisées pour le nettoyage et l'arrosage ;**
 - **Le projet modificatif a reçu un avis favorable du Service d'incendie ; les documents administratifs du projet modificatif ont été adaptés, les documents graphiques complétés avec les précisions demandées ;**
 - **En application de l'article 100 du CoBAT, la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer la charge d'urbanisme est de 1.088,60 m² attribués à l'établissement hôtelier ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 90 € par m² par l'arrêté susmentionné ; que la valeur de celles-ci s'élève à 97.974,00 € ; que la charge sera affectée à la réalisation d'une école francophone (maternelle, primaire et 3 premières années secondaires) et ses abords au sein du complexe immobilier 'Petite-Ile/Citygate II' développé par la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale rue des Goujons 152-156 ;**
- **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 01/07/2025

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.
(Références dossier régional : 01/AFD/1893666)*

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'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

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

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

Péremption et prorogation

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

§1^{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 péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suspension et annulation

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

§1^{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 exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

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

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

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