

Nos références : PU 53105 – VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Georges Moreau, 192**
- Objet de la demande : **Transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale, aménager une plateforme de toit, requalifier la façade à rue**

**ARRETE :**

**Art. 1er.** Le permis visant à **transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale, aménager une plateforme de toit, requalifier la façade à rue**, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

- 1° se conformer au plan **53105 – III** de la situation projetée (référence architecte : plan 2/3, indice E du 17/06/2025), cacheté à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2° s'acquitter de la somme de **376,33 €** 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 a été introduite en date du **14/11/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **31/05/2024** ;

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

- **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **22/08/2024** au **05/09/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **26/09/2024** ;

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 d'habitation 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. : 37042) – maison (n° 192, maison à l'alignement) et mur de clôture (n° 194, atelier et hangar en fond de parcelle) de style néo-renaissance flamand, façades pignons à gradins en briques rouges, rehaussées de simili pierre blanche et de pierre bleue ; plus précisément, au n° 192, bâtiment de deux niveaux à toiture à bâtière perpendiculaire à la rue, baies à linteau métallique au rez-de-chaussée, étages symétriques compris dans une vaste arcade en plein cintre, baies à arc surbaissé et garde-corps en fonte au 1er étage ;*

*Vu que le bien se situe Rue Georges Moreau au n° 192, maison mitoyenne unifamiliale R+01+TV, implantée sur une parcelle de 99m<sup>2</sup>, cadastrée 5ème Division – Section C – n° 275 f 3 ;*

*Vu que la demande vise à transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale ;*

*Vu que la demande a été introduite le 14/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 31/05/2024 ;*

*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 ;*

*Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2024 au 05/09/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*

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

- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
  - *dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
  - *dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;*
  - *dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;*

*Vu que l'avis de la Commission de concertation, qui s'est tenue le 12 septembre 2024, a été reporté afin de de pouvoir se concerter avec le représentant de la Direction des Monuments et Sites ;*

*Vu les archives communales à cette adresse :*

- *n° 10373 (PU 10886) – construire une maison (6m) – permis octroyé le 23/06/1905 ;*
- *n° 50607 (RPU 52175) – transformer une maison unifamiliale – demande de permis refusée le 10/03/2023 ;*

*la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'extensions en zone de cour, pour la modification des circulations verticales intérieures (escalier sous-sol supprimé, escalier des étages modifié et déplacé), pour la modification des ouvertures percées dans les murs porteurs ainsi que des baies en façade arrière, pour le changement d'aspect de la façade à rue (menuiseries, placement d'une grille) ;*

*Vu l'archive du n° 194 – n° 45935 (PU 38800) – agrandir l'entrée carrossable et aménager la façade à rue – permis octroyé le 27/09/1983 ; la parcelle, cadastrée 5ème Division – Section C – n° 275 e 3, est entièrement bâtie et abrite un atelier de placement d'accessoires et d'entretien de véhicules ;*

*Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10479), le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 1 (maison unifamiliale) ; le bien faisait l'objet des suspicions d'infraction pour la couverture de la cour à l'arrière (entre 1987 et 1996) et pour l'aménagement d'une terrasse sur la plateforme de l'annexe arrière (entre 2004 et 2009) ;*

*Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable, qui comporte une unité de logement et présente une surface bâtie au sol de 68 m<sup>2</sup> pour une superficie de parcelle de 99m<sup>2</sup> ;*

*Vu le refus de permis de 2023 et les motifs émis par la Commission de concertation (du 7 juillet 2022) – le projet n'améliore pas les qualités de l'intérieur d'îlot et porte atteinte à l'intégrité du bâti patrimonial, les extensions en façade arrière (terrasse du +02, rehausse du versant, escalier extérieur et terrasse au +03) sont dérogatoires par rapport au bâti de la parcelle de droite (au n° 194) et ne s'intègrent pas au bâti de qualité, les modifications en façade à rue ne respectent pas les caractéristiques d'origine (matériau et divisions des châssis, agrandissement de deux baies) ;*

*Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ; qu'elle diffère de la précédente en ce que le monte-charge entre le –01 et le +00 est supprimé, l'escalier extérieur et la terrasse aménagée sur le toit plat de l'extension sont tous les deux supprimés, les châssis en façade à rue seront à remplacer lors de travaux futurs par des boiseries (baies non impactées mais pas de respect des caractéristiques d'origine au niveau des menuiseries) ;*

*Considérant que la présente demande vise, d'une part, à mettre en conformité des travaux réalisés sans autorisation préalable impactant des murs porteurs, des escaliers et des ouvertures dans le plancher, touchant également la zone de cour (construction d'une extension de +/- 21m<sup>2</sup>), les façades, ainsi que l'aménagement d'un toit plat en terrasse au +02 ; d'autre part, à rehausser le versant gauche en partie arrière et à supprimer la couverture de la cour latérale (10,25m<sup>2</sup>) ;*

*Considérant que la demande en situation projetée envisage de reconfigurer l'aménagement de la manière suivante :*

- -01 sous-sol accessible que via l'escalier extérieur de la cour latérale zone d'atelier, chaudière, espace compteurs, sanitaires (déversoir, wc, douche), cave
- +00 hall ouvert, bibliothèque, sàm avec escalier hélicoïdal, cuisine, séjour dans l'extension arrière couverte d'une verrière, cour latérale à ciel ouvert (10,25m<sup>2</sup> – maintien de la structure de l'ancienne couverture) avec escalier desservant le sous-sol
- +01 2 chambres, chacune avec un sanitaire privé modification du niveau d'une dalle et placement de marches d'escalier pour accéder à la chambre arrière
- +02 chambre avec espace de vie et sanitaire privé terrasse de toit de 11,20m<sup>2</sup>, aménagée en toiture végétalisée et potagers (non représentés), rehausse du mitoyen droit à une hauteur de 1,90m sur une profondeur de 4,35m

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination du toit plat en terrasse peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot en impactant le niveau sonore et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la parcelle présente une profondeur maximale de 18,50m ; que la zone de cour initiale avait une superficie totale de +/-31m<sup>2</sup> sans zone de pleine terre ; que la couverture de la partie arrière de la cour (+/- 21m<sup>2</sup>) n'est pas préjudiciable aux constructions voisines ; que la partie latérale laissée en plein air (+/- 10m<sup>2</sup>) ne permet pas d'aménager une zone de pleine terre, d'autant plus que le passage dans la cour est régulier – l'escalier extérieur étant la seule connexion qui relie le rez-de-chaussée au sous-sol ;

Considérant que la terrasse de toit située au +02 surplombe la parcelle voisine du n° 194 qui est entièrement bâtie ; qu'afin de ne pas préjudicier cette parcelle, une rehausse du mur mitoyen est envisagée ; que son utilisation serait limitée à un potager urbain de toit ; que son aménagement ne figure pas au plan ; que par ailleurs, l'annexe I mentionne au cadre VI une superficie de toit végétalisée de 11,20m<sup>2</sup>, soit l'entièreté de la plateforme ; que les représentations sont lacunaires ; qu'en l'état, les deux aménagements ne sont pas compatibles ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que celle-ci n'est pas représentée, sa capacité non renseignée ; qu'aucune mesure de réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; qu'il convient d'y remédier ;

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  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que la fermeture de la cour arrière date d'avant les années 2000 ; que la toiture a été remplacée par une verrière entre 2004 et 2009 ; que, par ailleurs, **l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, n'est pas applicable – la demande ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1er janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux n'étant pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (profondeur de parcelle entièrement bâtie) ;

Considérant que cette profondeur de bâti ne préjudicie pas les parcelles voisines immédiates qui sont elles-mêmes entièrement bâties au rez-de-chaussée ; qu'aucune rehausse mitoyenne n'a été nécessaire ; que l'extension n'impacte pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait depuis plus de 25 ans n'a été émise par le voisinage ;

Considérant que la terrasse de toit au +02 déroge au **RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction mitoyenne de droite, au n° 194, est dépassée au-delà de la profondeur autorisée (+ 3,00m) – 4,35m en profondeur et 3,80m en hauteur (au droit de la rehausse mitoyenne) ;

Considérant que la demande envisage un potager sur une plateforme de toit ; que compte tenu de la configuration du bâti, cette utilisation pourrait être envisagée sans rehausse du mur mitoyen ; que le propriétaire voisin concerné par la servitude de vue devra être concerté afin de donner son aval sur un aménagement qui évite cette rehausse ; qu'à défaut, la plateforme doit être végétalisée et rendue inaccessible ;

Considérant que les plans doivent être adaptés en conséquence ; qu'il y a lieu de fournir la preuve de l'accord du(des) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) par la servitude de vues ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le versant de toit qui a été relevé ne dépasse pas le niveau de la ligne de faite et est en deçà de la construction voisine du n° 190 ; que par ailleurs, la rehausse ne dépasse pas son propre profil de versant de plus de 2,00m ;

Considérant que le représentant de la Direction des Monuments et Sites, membre de la Commission de concertation, a également confirmé que d'un point de vue patrimonial la rehausse telle qu'envisagée (non visible depuis l'espace public) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que déjà dans la configuration d'origine de la parcelle, aucune zone de pleine terre n'y était aménagée ;

Considérant que la demande contrevient à **l'article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- peu d'optimisation spatiale du rez-de-chaussée – hall d'entrée ne jouant pas le rôle de sas, passage obligé par la cuisine pour atteindre le salon, position des équipements de cuisine (taque de cuisson et four devant la porte d'accès), sous-sol accessible que via l'escalier extérieur ;
- sdb/sdd avec wc en surnombre (4 pour une maison de 3 chambres) contraires à l'aménagement d'une maison unifamiliale ;
- suppression irrémédiable de la cage d'escaliers d'origine et de la distribution des étages ; suppression de l'escalier intérieur desservant le sous-sol ;
- les 5 verrières récupérées ne s'intègrent pas à l'aménagement intérieur ni à l'esthétique de la toiture ; orientées SO, leur superficie cumulée excède 20% de la superficie du versant de toiture, rien n'indiquent qu'elles seront ouvrantes, une telle surface vitrée sera source de surchauffe et d'éblouissement ;
- représentations et/ou informations lacunaires : citerne, terrasse de toit, châssis de soupirail ;
- manquements dans la correspondance des plans/coupes/élévation : baie du rez-de-chaussée en façade à rue, baie de la sdb du +01, nombre de verrières au +02, conflit entre verrière et cloisonnement, lanterneau au niveau du sas de la sdb du +01 ;

Considérant que les dérogations du rez-de-chaussée sont acceptables en ce qu'elles ne préjudicient pas les parcelles voisines ; que la rehausse du mitoyen au niveau du +02 ne se justifie pas ; qu'il convient de pallier l'imperméabilisation totale de la parcelle en prévoyant un stockage et une récupération des eaux pluviales adéquats, en envisageant une végétalisation qualitative de la plateforme de toit ;

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 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, 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 compte tenu de la valeur patrimoniale de la maison, les adaptations de l'aspect architectural du bâtiment ne sont envisageables que si les caractéristiques de ces modifications, tant extérieures qu'intérieures, participent à la composition architecturale, à la volumétrie, à la cohérence et à l'harmonie du bâtiment ;

Considérant que sur le versant côté droit, les verrières récupérées, visibles depuis l'espace public, ne se justifient pas telles que projetées ; que leur superficie cumulée excède 20% de la superficie du versant de toiture (= 37%) ; qu'il convient d'adapter l'apport en éclairage naturel à l'utilisation et à l'aménagement (cloisonnement intérieur), en se souciant du confort de l'environnement intérieur et du bien-être des habitants ;

Considérant qu'en façade à rue, les menuiseries extérieures des étages qui ont été remplacées en PVC blanc sont maintenues ; que le châssis central du +02 ne respecte pas le cintrage de la baie ; que les portes-fenêtres du +01 sont entièrement vitrées ; que le châssis à 2 vantaux du rez-de-chaussée est remplacé par un châssis en bois d'un seul vantail avec imposte fixe supérieure ; que la boiserie de la porte d'entrée a été peinte en 2 nuances de brun (entre 2009 et 2013) ;

Considérant que le châssis du soupirail n'est pas représenté ; qu'en situation existante de fait, un percement a été créé dans le soubassement – bouche de ventilation munie d'une grille (non représentée) ; que la

demande d'un seul vantail au rez-de-chaussée pour pouvoir acheminer des sculptures volumineuses ne se justifie pas en ce que tant l'escalier extérieur menant à l'atelier que la porte même de l'atelier sont bien plus étroits que la largeur de passage que permettrait un châssis à deux vantaux ;

Considérant que le choix de menuiseries extérieures de teinte blanche n'est pas adéquat pour la typologie industrielle du bâtiment ; que seule la porte d'entrée est encore de teinte sombre ; qu'il est demandé de prévoir porte et châssis peints en couleur sombre et de restituer la couleur vert bouteille qui était existante par le passé ;

Considérant qu'il convient de respecter et de maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine – menuiseries extérieures en bois, panneaux de porte et profils moulurés de châssis peints en vert foncé (vert bouteille), 2 vantaux avec imposte supérieure vitrée (excepté au +02), panneaux inférieurs opaques au niveau des portes-fenêtres, cintrage des baies respecté ; prévoir un châssis permettant la ventilation au niveau du soupirail ; supprimer la grille de ventilation du soubassement ;

Considérant qu'il convient de compléter et rectifier les représentations graphiques de la situation projetée en conséquence ; que vu la valeur patrimoniale de la façade, identifiée à l'inventaire régional du patrimoine architectural, le remplacement des menuiseries extérieures ne peut être différé dans le futur, les travaux devront être exécutés dans la période de validité du permis d'urbanisme ;

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

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

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

à condition de :

- Proposer sur le versant SO, des apports en éclairage naturel adéquats et adaptés à l'utilisation ainsi qu'à l'aménagement intérieur ;
- Proposer un aménagement de la plateforme de toit au +02 (potager) pour autant que le propriétaire voisin ait donné son aval pour l'aménagement du toit sans rehausse du mitoyen ; à défaut, la plateforme doit être végétalisée et rendue inaccessible ;
- Réutiliser l'eau de pluie récoltée dans la citerne ;
- En façade à rue, respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine – toutes les menuiseries extérieures en bois, panneaux de porte et profils moulurés de châssis peints en vert foncé (vert bouteille), 2 vantaux avec imposte supérieure vitrée (excepté au +02), panneaux inférieurs opaques au niveau des portes-fenêtres, cintrage des baies respecté ; prévoir un châssis permettant la ventilation au niveau du soupirail ; supprimer la grille de ventilation du soubassement ;
- Faire correspondre les représentations graphiques entre elles, les compléter et les adapter.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6 (sans rehausse au +02), Titre I – article 12, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

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

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **02/10/2024**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ; que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **24/06/2025** 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 **26/09/2024** ;

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 **05/03/2025**, adapté et réintroduit le **24/06/2025**, a été déclaré complet le **23/07/2025** ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

- Sur le versant SO, la fenêtre de toit existante est dédoublée, deux panneaux de l'ancienne verrière sont récupérés et placés à l'arrière du versant ;
- La plateforme de toit, située au +02, est rendue accessible et aménagée en zones végétalisées et potagères ; le propriétaire voisin de droite, qui a été consulté, ne souhaite pas de rehausse mitoyenne ; la terrasse est sécurisée par un garde-corps ;
- Les 3 m<sup>3</sup> d'eaux de pluie récupérées seront utilisées pour le lave-linge, le wc de l'entresol, l'arrosage des plantes intérieures et extérieures ;
- Toutes les menuiseries extérieures de la façade à rue sont proposées en bois peint en vert foncé ; les divisions sont unifiées, le cintrage du linteau des baies est respecté, la baie du soupirail est équipée d'un châssis ouvrant ;
- Les représentations des plans ont été complétées et adaptées.

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 19/08/2025

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/1922952)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Exécution du permis**

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

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

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

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

### **Modalités de publicité**

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

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

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

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

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

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

#### OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de .....

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° ..... (1)

délivré le .....

à .....

par .....

prorogé le ..... (1)

prorogation reconduite le ..... (1)

OBJET DU PERMIS : .....

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : .....

Adresse : .....

N° de téléphone : .....

HORAIRES DU CHANTIER : .....

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Péremption et prorogation**

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

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Suspension et annulation**

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

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

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

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

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

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

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

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître.

L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Passé ce délai, la demande de permis est caduque.*

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

*Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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