

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Wayez, 21**
- Objet de la demande : **Aménager l'immeuble à front de rue en 1 commerce et 2 unités de logement, construire une extension en façade postérieure et modifier le profil de toiture, végétaliser le toit plat, créer un patio central et un local à vélos ; au niveau de l'arrière-bâtiment, le démolir partiellement et le réaffecter en 1 logement avec jardin,**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **aménager l'immeuble à front de rue en 1 commerce et 2 unités de logement, construire une extension en façade postérieure et modifier le profil de toiture, végétaliser le toit plat, créer un patio central et un local à vélos ; au niveau de l'arrière-bâtiment, le démolir partiellement et le réaffecter en 1 logement avec jardin**, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux plans n° 53350 de la situation projetée (réf. architecte : Plans 100 et 200 indice B du 16/06/2025), cacheté(s) à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter les conditions suivantes :

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

3° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/08/2025, figurant dans le dossier de demande de permis ;

4° s'acquitter de la somme de **55,36 €** 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 **13/06/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de la demande initiale porte la date du **16/10/2024** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **05/01/2025** au **19/01/2025** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 23/01/2025 (voir avis ci-dessous) ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 29/01/2025, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*) ;
que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du 16/04/2025 et du 17/06/2025 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de la demande modifiée porte la date du **15/07/2025** ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU – Titre I – article 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : éclaircissement naturel ;**
- **RCU – Titre III – Chapitre III – article 15 : local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/08/2025 portant les références T.2024.0772/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du 30/07/2025, libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en **liserés de noyau commercial en zone mixtes** du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à aménager l'immeuble à front de rue en 1 commerce et 2 unités de logement, construire une extension en façade postérieure et modifier le profil de toiture, végétaliser le toit plat, créer un patio central ; au niveau de l'arrière-bâtiment, le démolir partiellement et le réaffecter en 1 logement avec jardin ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 23/01/2025 libellé comme suit :

Vu que le bien se situe en zone mixte et en liseré de noyau commercial, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 générale ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien, sis Rue Wayez au n° 21, se compose d'une maison de rapport mitoyenne R+03+TV et d'un arrière-bâtiment R+01+TP, implantés sur une parcelle de 180m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 566 n 14 ;

Vu que la demande vise à **transformer un immeuble de logements et de commerce** ;

Vu que la demande a été introduite le 05/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 16/10/2024 ;

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

- 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 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
- dérogation à l'article 36 du Titre VI du RRU – enseigne parallèle à une façade ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
- dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;
- dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;
- dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;
- dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2025 au 19/01/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 03479 (PU 03979) – construire un petit magasin – permis octroyé le 10/08/1886
- n° 04195 (PU 04697) – construire 3 maisons – permis octroyé le 17/04/1889
- n° 04512 (PU 05010) – construire un hangar – permis octroyé le 06/09/1890
- n° 32410 (PU 25578) – construire 2 wc – permis octroyé le 24/12/1946
- n° 33814 (PU 27092) – transformation – permis octroyé le 29/11/1949

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour (construction sur 2 niveaux), pour l'aménagement des combles, pour la répartition spatiale et l'aménagement des lieux, pour des changements d'aspect de la façade à rue (menuiseries extérieures) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14471), le bien mis en vente comprend un rez-de-chaussée commercial et son activité productive accessoire située essentiellement dans l'arrière-bâtiment, ainsi qu'un logement aux étages du bâtiment à front de rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière qui comporte 1 unité de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 137m² ;

Considérant que la présente demande vise à réorganiser la parcelle en 5 entités distinctes – soit, 1 commerce et 4 unités de logement ; que les travaux envisagés concernent la démolition partielle de l'arrière-bâtiment et d'un mur mitoyen en fond de parcelle, la création de deux espaces extérieurs (cour centrale et terrasse/jardin arrière), la construction d'une extension en façade arrière, la rehausse du versant arrière de toiture de l'immeuble à front de rue et le remplacement de sa toiture à versants par un toit plat ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de scinder l'immeuble à front de rue en 1 commerce et 3 unités de logement, d'aménager l'arrière-bâtiment en 1 logement duplex ; que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment à front de rue :

- -01 caves privatives commerce (1) et logements (3), local compteurs, local poubelles ;
 - +00 commerce (de +/- 45m²) – une entrée à rue, deux accès depuis le hall des communs ;
entrée des logements – hall et couloir communs ;
cour centrale (de 17,35m²) avec partie végétalisée (5,55m² + 0,90m²) – passage vers abri vélos extérieur (+ 4,26m²) et arrière-bâtiment ;
 - +01 logement de 1 chambre (sup. habitable de +/- 51m²) :
cuisine ouverte sur séjour, sdd avec wc, chambre avec dressing ;
 - +02 logement de 1 chambre (sup. habitable de +/- 51m²) :
idem +01 ;
 - +03 studio (sup. habitable de 36,75m²) ;
 - toit toit plat (+/- 48,30m²)
- Arrière-bâtiment – duplex de 2 chambres
- -01 niveau condamné ;
 - +00 hall d'entrée avec wc et buanderie, nouvel emplacement escalier, cuisine ouverte sur séjour, local de rangement, cour arrière latérale O (12m² de terrasse + 7,50m² de pleine terre) ;
 - +01 chambres dont 1 avec dressing, sdb, wc ;
 - toit toiture végétalisée semi-intensive (+/- 55m²) ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ; que le changement de destination de l'arrière-bâtiment impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot et peut préjudicier le voisinage ;

Considérant qu'en situation existante la parcelle a été entièrement imperméabilisée ; que la cour initiale (de +/- 10,70 m²) a été bâtie ; que le bâti au 1^{er} étage des bâtiments a été densifié ;

Considérant qu'en situation projetée, le bâti de la parcelle est dédensifié – création d'une cour centrale et d'une cour/jardin latérale en fond de parcelle, soit une emprise au sol de +/- 36,85m² dégagée et rendue à l'air libre ; que de ce total, +/- 13,95m² sont plantés en pleine terre ; que par ailleurs, la hauteur d'un mur mitoyen est abaissée de 3,90m sur une distance de 7,50m ; Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne propose pas de stockage ni de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ; que la perméabilité des revêtements de cour et terrasse n'est pas avérée (non spécifiés sur les plans) ; que la nouvelle toiture de l'arrière-bâtiment est aménagée en toiture végétale semi-intensive ;

Considérant que des travaux de terrassement sont prévus sur une parcelle de catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol ; que la parcelle a fait l'objet d'une déclaration finale de traitement avec pollution résiduelle sans pour autant la présence de risque lié à cette pollution (même pour une affectation résidentielle) ; qu'il convient toutefois de n'excaver les terres polluées qu'en ayant eu une autorisation préalable de Bruxelles Environnement (cf. déclaration finale de traitement d'avril 2022) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates**, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ; que le toit plat de l'immeuble à front de rue doit également être végétalisé ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'extension du bâti au +02 s'aligne sur la construction mitoyenne la plus profonde sans dépasser de plus de 3,00m la construction voisine la moins profonde ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce qu'en tenant compte du niveau de la plateforme de toit de la construction mitoyenne la moins élevée (au n°19), la rehausse volumétrique au +02 la dépasse de 3,44m ; que cette dérogation minimale est acceptable en ce qu'elle ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que les modifications en toiture ne sont pas dérogoires ; que l'isolation extérieure de la toiture de l'arrière-bâtiment ne nécessite pas rehausse des acrotères ;

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 la superficie de zone plantée en pleine terre ne représente que 28% des espaces extérieurs créés ; les revêtements de sol et les types de végétaux ne sont pas spécifiés ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable** ; que les zones de cours et jardins d'une superficie inférieure à 20 m² comportent une surface perméable, plantée en pleine terre, au moins égale à la moitié de leur superficie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (appart. aux +01 et +02 : séjour/cuisine à 27,65m²) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (séjours en façade à rue) ; qu'il s'agit de baies en façade à rue qui datent de la construction ; qu'il est souhaitable de privilégier le maintien de la composition de façade comme le propose le projet ;

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

- aménagement sommaire du commerce – absence d'équipements sanitaires (wc), double accès depuis les communs inapproprié ;
- absence d'extraction mécanique du local poubelles ;
- exigences du SIAMU à respecter concernant le cloisonnement de l'escalier desservant le sous-sol ;
- manquement de l'implantation des techniques (chaudière, groupe système D), des sorties en toiture, des extractions, des amenées d'air neuf et évacuations d'air vicié ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et

Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable – 3 logements sur 4 du projet sont en-deçà de ce seuil ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 3 dans l'immeuble à front de rue ; que les dérogations et manquements attestent d'une densité d'occupation trop importante ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense dans l'immeuble à front de rue, en limitant le nombre d'unités à un maximum de 2 logements, en supprimant les dérogations au Titre II (excepté celle à l'art. 10 en façade à rue) ;

Considérant que la reconfiguration de l'arrière-bâtiment s'intègre au cadre bâti situé en intérieur d'îlot ; que le logement bénéficie d'une double orientation et est orienté principalement vers la zone de jardin latérale de manière à ne pas créer des nuisances vis-à-vis de l'immeuble à front de rue ; que, toutefois, la végétalisation des espaces extérieurs doit être intensifiée, les revêtements de sol rendus semi-perméables ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que compte tenu des unités de logement créées, il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu ; que l'abri extérieur projeté n'y répond pas ; qu'il convient de prévoir un local fermé, adéquat et intégré au bâti ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil ; que la diminution de la hauteur du mitoyen commun avec la parcelle cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 565 e 11 (parking d'un grand commerce spécialisé) est pertinente ; que, toutefois, l'aval du propriétaire concerné par cette nouvelle configuration doit être demandé ;

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 toutes les menuiseries extérieures des étages ont été remplacées par du PVC blanc ; que les divisions d'origine sont respectées ; qu'au rez-de-chaussée, la porte d'entrée logements en bois sera remplacée ; que porte et vitrine commerciale seront en aluminium de teinte blanche ; que la composition d'ensemble de la façade reste unifiée ;

Considérant que la vitrine d'origine est de qualité et présente des qualités esthétiques à préserver ; qu'en séance le demandeur a confirmé qu'elle était toujours en place ; que cette vitrine avec vitrage arrondi est en dialogue avec la façade des étages ; qu'elle représente une plus-value pour l'immeuble ; qu'il y a lieu de préserver cette vitrine historique, également de fournir un reportage photographique de l'intérieur du rez-de-chaussée pour estimer si d'autres éléments patrimoniaux devraient être éventuellement maintenus ;

Considérant que le caisson surplombant les baies du rez-de-chaussée est en situation de droit ; qu'il est maintenu ; que la zone d'enseigne s'étend sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le **Titre VI du RRU** ; qu'il convient de faire une proposition si elle est modifiée ;

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 – T.2024.0772/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/10/2024 ;

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 :

- Réorganiser l'immeuble à front de rue de manière à limiter le nombre d'unités à un maximum de 2 logements ;
- Végétaliser la plateforme de toit de l'immeuble à front de rue et/ou prévoir le placement de citernes aériennes en proposant une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;
- Augmenter les zones plantées en pleine terre de façon à atteindre au moins 50% de leur surface ; prévoir des revêtements de sol semi-perméables (joints ouverts) et spécifier les types de végétaux ;
- Prévoir un minimum d'équipements pour le commerce ;
- Proposer un local vélos adéquat intégré dans le bâti ;
- Préserver la vitrine historique ; fournir un reportage photographique de l'intérieur du rez-de-chaussée pour estimer si des éléments patrimoniaux doivent être éventuellement maintenus ;
- Renseigner les implantations des techniques (chaudière, groupe système D), les sorties en toiture des extractions, les amenées d'air neuf et évacuations d'air vicié, l'extraction mécanique du local poubelles ;
- Respecter les exigences du SIAMU concernant le cloisonnement de l'escalier desservant le sous-sol ; le représenter au plan ;
- Demander l'aval du propriétaire concerné par la diminution de hauteur du mur mitoyen – parcelle de la Rue Raymond Vander Bruggen, cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 565 e 11 ;
- Respecter l'interdiction d'excaver les terres polluées (et de pomper l'eau polluée) sans autorisation préalable de Bruxelles Environnement, tel qu'indiqué dans la déclaration finale de traitement d'avril 2022.

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 – article 6 et Titre II – articles 3 (limitée au +01) et 10, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Considérant que le demandeur a soumis des plans modifiés le 16/04/2025 et que le projet modifié a été déclaré incomplet le 15/05/2025 ; que le demandeur a soumis des documents complémentaires le 17/06/2025 ; que le projet modifié a donc été déclaré complet le 11/07/2025 ;

Considérant que le projet modifié prévoit les modifications suivantes :

- L'immeuble en front de rue a été réorganisé afin de proposer deux unités de logement. Aux deuxième et troisième étages, il était initialement prévu un appartement une chambre et un studio. Ces deux niveaux ont été regroupés afin de créer un duplex. L'extension initialement prévue au

deuxième étage en façade arrière n'a dès lors plus de raison d'être et ne sera pas réalisée, ce qui limite la rehausse des murs mitoyens ;

- Toutes les toitures plates du projet seront désormais végétalisées. Elles seront aménagées en toitures semi-intensives afin d'optimiser la gestion des eaux de la parcelle. Dans les deux nouveaux jardins créés dans le cadre du projet, les zones de pleine terre ont été augmentées pour représenter plus de 50 % de la surface desdits jardins. En outre, les revêtements de la terrasse et de la cour seront réalisés en matériaux semi-perméables, afin d'assurer une meilleure perméabilité générale de la parcelle ;
- Un commerce (salon de coiffure) est prévu au rez-de-chaussée côté rue ;
- Le local vélos (couvert) a été agrandi et propose désormais six emplacements, soit un emplacement par chambre pour les logements, ainsi qu'un emplacement supplémentaire pour le commerce. Ce local est situé dans la cour commune au rez-de-chaussée du bien et reste facilement accessible pour les occupants ;
- La vitrine historique du commerce sera conservée, de même que tout autre élément patrimonial situé au rez-de-chaussée. Les parties fixes de cette vitrine pourront être utilisées comme présentoir pour les produits du futur salon de coiffure ;
- Les techniques spéciales ont été intégrées aux plans. Toutes les unités seront équipées d'un système de ventilation double flux ainsi que d'une chaudière individuelle. Les sorties techniques sont indiquées sur le nouveau plan de toiture ;
- Une cloison dotée d'une porte coupe-feu (RF) a été mise en place pour l'accès au sous-sol. Par ailleurs, étant donné que le dernier logement du bâtiment avant est désormais un duplex, un nouvel exutoire de fumée sera installé, avec un croisement RF 60 ;
- Concernant la diminution du mur mitoyen situé dans le jardin arrière de la maison arrière, une demande a été introduite auprès du propriétaire de la parcelle voisine. Ce dernier a donné son accord pour la démolition ;
- Les logements du bâtiment avant ont été repensés de manière à disposer chacun d'une terrasse privative extérieure ;
- Les logements ainsi que le commerce bénéficieront également d'une cave privative au sous-sol ;

Considérant que les modifications apportées répondent globalement aux conditions imposées dans l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que seul le local à vélos n'est pas intégré dans le volume bâti ; que la note explicative précise qu'une telle intégration n'est pas possible dans la mesure où la superficie du logement arrière a déjà été réduite afin de dégager de nouveaux espaces de jardin dans le cadre du projet ; qu'il n'est pas davantage envisageable d'y intégrer le local à vélos dans le volume commercial, chaque espace restant étant jugé indispensable pour l'occupation future des lieux ; que le local à vélos sera accolé au logement arrière ; qu'il ne s'agit pas d'un simple espace extérieur ou d'un volume détaché, mais bien d'un local couvert, clairement délimité et sécurisé ; que l'accès à ce local se fait de manière directe et sans obstacle depuis l'entrée principale, au rez-de-chaussée ; que cet espace est identifiable, facilement accessible et permet un usage confortable par les habitants ; que le local à vélos, tel que proposé, prévoit six emplacements distincts, soit un emplacement par chambre pour l'ensemble des logements, ainsi qu'un emplacement supplémentaire pour le commerce ;

Considérant que, compte tenu de ce qui précède, le local à vélos peut être considéré comme acceptable, de bonne qualité et aisément accessible ; que son intégration dans le volume bâti entraînerait une réduction de la surface habitable de la maison arrière ou de la surface perméable, ce qui n'est pas souhaitable ; que la dérogation à l'art. 15 Titre III du RCU est accordée ;

Considérant que le bâti de la parcelle est dédensifié ; que le projet améliore la qualité de l'intérieur d'îlot ; que le projet prévoit des toitures végétalisées ;

Considérant que la vitrine du commerce sera conservée ;

Considérant que le nombre d'unités a été limité ; que les logements proposés sont de qualité et que la création d'espaces extérieurs privatifs améliore considérablement l'habitabilité de ces logements ;

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

AVIS FAVORABLE

La dérogation à l'article 15 du Titre III du RCU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Références du dossier : 01/AFD/1947556. »

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/1947556)*

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.
