

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Petite rue du Moulin, 60**
- Objet de la demande : **Mettre en conformité la volumétrie existante et la toiture, transformer les espaces de vie, étendre latéralement l'extension du rez-de-chaussée et végétaliser la toiture plate, aménager les combles et créer deux lucarnes, requalifier la façade à rue, proposer un aménagement paysager et mettre en conformité l'abri en fond de parcelle**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **mettre en conformité la volumétrie existante et la toiture, transformer les espaces de vie, étendre latéralement l'extension du rez-de-chaussée et végétaliser la toiture plate, aménager les combles et créer deux lucarnes, requalifier la façade à rue, proposer un aménagement paysager et mettre en conformité l'abri en fond de parcelle**, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer au plan **52788 – IV** de la situation projetée (référence architecte : plan 02, indice D du 01/07/2025), cacheté à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter la condition suivante : **au niveau des rehausses mitoyennes, réaliser des finitions extérieures pour le mur (face du n° 62) et pour l'acrotère (couvre-mur) en concertation avec le propriétaire concerné ;**

3° s'acquitter de la somme de **964,38 €** 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 **25/01/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **16/10/2023** ;

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 3 du Titre II du RRU – superficie minimale ;**
- **dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU – éclaircissement naturel ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **04/01/2024** au **18/01/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis favorable conditionné de la commission de concertation du **25/01/2024** (voir avis du Fonctionnaire délégué ci-dessous) ;

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **01/10/2024**, 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 **19/02/2025** ; que le projet modificatif déclaré complet le **20/03/2025** a été soumis à l'accord du Fonctionnaire délégué sur les dérogations sollicitées – articles 4 et 6 du Titre I du RRU (pour l'auvent existant placé en fond de parcelle) ;

Vu l'avis du Fonctionnaire délégué du 08/04/2025, repris in extenso et libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la volumétrie existante et la toiture, transformer les espaces de vie, étendre latéralement l'extension du rez-de-chaussée et végétaliser la toiture plate, aménager les combles et créer deux lucarnes, requalifier la façade à rue, proposer un aménagement paysager et mettre en conformité l'abri en fond de parcelle ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du 25/01/2024 libellé comme suit :

« Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (entre 1919 et 1930) ;

Vu que le bien se situe Petite Rue du Moulin au n° 60, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 300m² cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 221 d 10 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la volumétrie existante et la toiture, transformer les espaces de vie, construire une extension au rez-de-chaussée, aménager les combles et créer deux lucarnes en toiture ;

Vu que la demande a été introduite le 25/01/2023, que le dossier a été déclaré complet le 16/10/2023 ;

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

- *application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4/01/2024 au 18/01/2024, 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne*
 - *dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne & lucarne de toiture*

Vu l'archive communale à cette adresse :

- *n° 38718 (PU 32366) – transformation – permis octroyé le 11/03/1958*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'agrandissement des extensions, pour la construction d'une annexe en fond de jardin, pour des modifications d'aspect de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison unifamiliale sans cave habitable, avec une superficie bâtie au sol de 83m² ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que le permis de 1958 maintenait la profondeur initiale du bâti principal (= 8,49m) – il concernait la rehausse des deux pans de la toiture à versants, tout comme la rehausse de la façade arrière (+ 1 niveau) ; qu'en situation existante de fait, des annexes latérales, séparées du bâti principal et accessibles par la porte à rue de gauche, étaient existantes en 1953 ; que leur emprise a été ensuite modifiée (1977-1983) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de reconfigurer les extensions afin d'unifier le gabarit des diverses annexes, d'augmenter les superficies utiles du rez-de-chaussée, de réagencer

l'aménagement intérieur, d'aménager 4 chambres, de créer des lucarnes ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 : aménagement non renseigné*
- +00 : couloir traversant, séjour, pièce de passage, buanderie/douche, wc, cuisine ouverte sur sàm et bureau, terrasse surélevée (+ 0,45m), jardin*
- +01 : 2 chambres, wc*
- +02 : 2 chambres, sdb*

Considérant que la prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées ;

Considérant que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; que ce permis pourrait être l'occasion d'y remédier, notamment, en proposant une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la nouvelle toiture plate des extensions représente une superficie de 56m² ; que sa végétalisation n'est pas proposée ;

Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogations au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates ; que les nouvelles toitures plates de plus de 20m² doivent être aménagées en toiture verte ; hormis les trois coupoles, la superficie de la plateforme de toit qui peut être végétalisée est de +/- 52m² ;

Considérant qu'outre la terrasse (+/- 24m²), une zone du jardin en fond de parcelle a été imperméabilisée par une annexe de +/-39m² (selon les vues aériennes) ; que celle-ci non renseignée sur plan, tout comme l'aménagement paysager du jardin, doivent être intégrés à la présente demande ;

Considérant qu'à défaut de respecter les dispositions de l'arrêté du Gouvernement dit de « minime importance » et le règlement communal d'urbanisme, les actes d'instruction pourront être recommencés pour l'annexe en fond de jardin ; que tout bâtiment accessoire non destiné à l'habitation devra être une construction légère qui limite au maximum l'imperméabilisation du sol ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que le gabarit mitoyen le plus important (voisin de droite au n° 62) est impacté ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la profondeur du bâti des extensions dépasse le voisin de droite de 2,20m ; que sur la moitié arrière, le profil de toiture est rehaussé sur une profondeur totale de +/- 6,70m – notamment de + 1,15m sur une profondeur de +/- 1,85m et de + 0,70m sur une profondeur de +/- 3,10m ;

Considérant que cette rehausse mitoyenne n'est pas représentée sur les vues en plan ; que vu la configuration de la construction mitoyenne, l'aménagement n'est préjudiciable pour la parcelle voisine que de manière limitée ; que toutefois, cet aménagement qui tente d'optimiser les superficies utiles disponibles de la maison unifamiliale n'est envisageable qu'en homogénéisant les finitions et sous réserve des droits des tiers ; que le choix des finitions pour le mur mitoyen (face parcelle voisine impactée) et l'acrotère (couvre-mur) doit se faire en concertation avec le(s) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) afin qu'il(s) puisse(nt) donner son(leur) aval ;

Considérant que le niveau de la ligne de faîte, comme celui de la corniche, est rehaussé (+ 0,60m) de manière à s'aligner sur la construction mitoyenne de droite au n° 62 ; que cette rehausse est conforme ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des deux profils mitoyens ;

Considérant que les lucarnes dépassent leur propre profil de versant, tout comme le profil du n° 62 (aligné au n° 60), de moins de 2,00m ; que le profil de toit du n° 58 est dépassé de +/- 2,80m ;

Considérant que les lucarnes ne préjudicient pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que toutefois, la lucarne à rue devra observer un retrait de +/- 60cm par rapport au plan de façade afin d'être moins visible depuis l'espace public ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce que les deux chambres sous versants n'atteignent pas les minima requis (8,90m²) ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ;

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 (salon et bureau) ; que l'apport en lumière naturelle peut être amélioré ;

Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux, et ce

pour les points suivants :

- Manquement de l'aménagement du sous-sol ;*
- Emplacement des coupoles de toit améliorable en fonction des déficits d'éclairage naturel ;*
- Manquement de l'aménagement du jardin et de l'annexe en fond de parcelle ;*
- Peu d'optimisation spatiale au rez-de-chaussée – maintien du corridor étroit et augmentation de sa profondeur à 17,26m, création d'une double circulation et d'une pièce de passage ; la cuisine/sâm gagnerait à être étendue sur toute la largeur de la parcelle ;*
- Création de deux chambres en dérogation malgré la création d'une lucarne (aux dimensions maximales autorisées) ;*

Considérant que les extensions volumétriques supplémentaires ne sont envisageables que si elles concourent à améliorer la répartition spatiale et à augmenter les surfaces habitables de manière qualitative ; que la circulation intérieure du rez-de-chaussée n'est pas pertinente ; que le projet pourrait améliorer l'habitabilité en supprimant le corridor situé au-delà du bâti principal initial ; qu'il ne se justifie plus – les annexes ayant été intégrées au volume principal de la maison ; que la lucarne à rue peut se motiver pour autant que les chambres créées soient conformes ;

Considérant que la prescription particulière 3.5.1° du PRAS est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc ; qu'une descente d'eau apparente (non renseignée sur plan) a été posée en saillie sur la façade à rue ; que le volet qui a été placé au niveau de la baie du rez-de-chaussée rompt l'alignement des linteaux ;

Considérant que le projet modifie radicalement l'aspect de la façade : modifications de toutes les baies – 4 baies en place de 6 (soit élargies, fusionnées, murées, déplacées), isolation par l'extérieur (+ 5cm) et pose d'une finition enduite blanche en place d'un appareillage en brique ocre, rehausse de la façade et de la corniche en bois de 0,60m (en s'alignant sur le n° 62), modification des divisions de châssis (2 et 3 vantaux), création d'une lucarne sur les 2/3 de la largeur de façade sans recul observé ;

Considérant que la représentation de la façade à rue est incorrecte – il n'existe pas de débord de l'alignement au niveau de la porte d'entrée ; qu'elle est incomplète – la descente d'eau apparente n'est pas représentée ; qu'il y a lieu de renforcer son extrémité inférieure, au droit du trottoir, en prévoyant une souche qui puisse résister aux chocs (dauphin droit) sur une hauteur de minimum 1 mètre ; que l'eau pluviale ne peut être évacuée directement à l'égout via une gargouille de trottoir ;

Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ; que tous les éléments qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que l'article 126 §11 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont à réaliser avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable seront garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique ;

Considérant que la composition d'ensemble de la façade est impactée par le projet ; que son esthétique est standardisée ; que le jeu d'appareillage qui marque l'horizontalité est recouvert d'un enduit blanc ; que les baies étroites, typiques des maisons ouvrières, sont élargies ; que le rapport pleins-vides est disharmonieux au rez-de-chaussée (par le comblement d'une des deux portes) ;

Considérant que la pose d'une isolation par l'extérieur ne peut se concevoir que si l'amélioration de la performance énergétique est garantie ; qu'au rez-de-chaussée, celle-ci ne peut empiéter sur le domaine public (débord sur le trottoir) ;

Considérant qu'il convient de proposer une alternative plus qualitative en améliorant l'esthétique de la composition d'ensemble et en s'inspirant des caractéristiques d'origine – maintien des 2 baies situées sur la gauche et ce aux 2 niveaux (avec toutefois modification au +00 pour l'une des deux portes afin de pouvoir prévoir une allège), harmonisation du nombre de divisions pour des baies de même largeur, maintien du principe d'un soubassement en pierre bleue, intégration de la boîte aux lettres à la porte d'entrée, choix d'une couleur claire pour l'enduit (sans pour autant être blanche) ; qu'il convient de placer la lucarne à rue en retrait du plan de la façade (+/- de 0,60m) ;

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 lors d'enlèvement d'amiante, il y a lieu de suivre certaines recommandations en fonction

des travaux, d'éliminer les déchets dangereux auprès d'installations de collecte autorisées (<https://environnement.brussels/citoyen/l'environnement-bruxelles/renover-et-construire/amiante-que-faire-pour-eliminer-les-dechets-dangereux-et-eviter-les-risques-pour-la-sante#avez-vous-besoin-dune-autorisation>) ; qu'en cas de doute, il convient de vérifier auprès de Bruxelles Environnement si une autorisation est nécessaire (permit_asbest@environnement.brussels) ;

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 :

- Réagencer le rez-de-chaussée de manière à limiter la profondeur du corridor au bâti principal initial et à intégrer aux pièces de vie la profondeur qui est située au-delà de cette limite ; rationaliser la circulation intérieure ;
- Améliorer l'apport en éclairement naturel au rez-de-chaussée en plaçant judicieusement les coupoles de toit ;
- Proposer une végétalisation de la toiture plate de l'extension située au rez-de-chaussée ;
- Au niveau de la lucarne à rue, observer un retrait de +/- 60cm par rapport à l'alignement de la façade ; aménager dans les combles 2 chambres conformes au Titre II du RRU ;
- Prévoir un revêtement à albédo élevé au niveau du toit des lucarnes ;
- En façade à rue, améliorer la composition d'ensemble en proposant des modifications inspirées des caractéristiques d'origine – maintien d'un soubassement en pierre bleue, maintien des 2 travées de gauche (avec modification d'une des deux portes), unification des divisions pour des baies de même largeur ; nuancer la couleur de l'enduit (qui peut être clair sans être blanc) ; représenter la descente d'eau pluviale en prévoyant une souche inférieure renforcée sur une hauteur de minimum 1 mètre (dauphin droit résistant aux chocs) ;
- Au rez-de-chaussée, en façade à rue, ne pas prévoir de débord du front de bâtisse situé à l'alignement (clarifier l'épaisseur du revêtement) ;
- Inclure dans la demande l'aménagement paysager du jardin et l'annexe en fond de parcelle ; proposer des aménagements qualitatifs le moins impactant possible pour la zone de jardin ;
- Renseigner l'aménagement du sous-sol et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en évitant le rejet à l'égout ;
- Au niveau des rehausses mitoyennes, définir des finitions extérieures pour le mur (face parcelle voisine impactée) et pour l'acrotère (couvre-mur) ;

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 et 6 (telles que limitées dans les conditions) et Titre II – article 10 (avec amélioration) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées. »

Considérant que suite à cet avis, la commune a demandé des plans modifiés répondant aux conditions de la commission de concertation en date du 01/02/2024 ;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits le 29/07/2024 et le 06/08/2024, que la demande modifiée a été déclarée incomplète le 29/08/2024 ; que le demandeur a complété sa demande le 19/02/2025 ;

Considérant que l'accusé de réception de dossier complet de la demande modifiée date du 24/03/2025 ;

Considérant qu'une enquête a déjà eu lieu, qu'aucune réclamation n'a été faite, que l'enquête a eu son effet utile ;

Considérant que la demande modifiée vise à répondre aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée a été revu afin de répondre aux remarques soulevées par la commission de concertation ; que l'aménagement proposé est plus cohérent et qualitatif ;

Considérant que la demande fournit un plan des caves ;

Considérant que la toiture plate de l'extension au rez-de-chaussée est végétalisée, qu'il s'agit d'une toiture semi-extensive avec une épaisseur de substrat de 10 cm ; que les coupoles de toit ont été déplacées afin de mieux répondre aux besoins en éclairement naturel des espaces de vie en-dessous ;

Considérant que la demande prévoit un revêtement à albédo élevé (membrane d'étanchéité bitume-plastomère ardoisée de couleur blanche) pour les toitures des lucarnes ; que la lucarne en façade avant respecte un retrait de 60cm par rapport à l'alignement de la façade ;

Considérant que le plan des combles n'a pas été adapté par rapport aux modifications en façade, que la superficie nette éclairante des chambres sous combles est de fait réduite par le déplacement de la lucarne dans le pan de toiture ;

Considérant que la superficie des chambres doit également s'en trouver affectée, que les plans ne reprennent pas ces modifications ; que la commission de concertation relevait déjà que leur superficie n'était

que de 8,9m² et pas de 9m² comme mentionné dans les plans ;

Considérant que si les chambres sous combles présentent une dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU, celle-ci est acceptable puisqu'il s'agit d'une maison unifamiliale de 4 chambres, que les espaces de vie sont suffisamment généreux que pour compenser ce déficit ;

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'1/5ème de la superficie plancher (salon et bureau) ; que l'apport en lumière naturelle a été amélioré ;

Considérant que la composition d'ensemble de la façade à rue a été revue, que deux baies vitrées avec allège sont prévues au rez-de-chaussée et alignées sur les baies des étages, qu'un soubassement en pierre bleue est prévu sur toute la largeur, que les divisions des châssis ont été unifiées, que la descente d'eau pluviale est représentée avec un dauphin sur une hauteur de 1m ; que l'enduit de la façade avant est prévu de teinte gris clair et que la demande ne prévoit plus l'isolation par l'extérieur de la façade afin de supprimer le débord sur l'espace public;

Considérant que la demande fournit un plan paysager du jardin qui est aménagé en 4 zones différentes ;

Considérant que la demande inclut la construction d'une annexe en fond de parcelle qui s'aligne sur la profondeur de l'annexe du voisin du n°58, qu'il s'agit d'une ossature en bois recouverte d'une tôle en acier thermolaqué, qu'il s'agit d'une structure ouverte de type préau ;

Considérant que cette construction déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que les parcelles sont très profondes et possèdent toutes un abri en fond de parcelle ; qu'elle n'a que peu d'impact sur les fonds voisins d'autant qu'un bâtiment est présent en intérieur d'îlot et que le préau reste inférieur à la hauteur de ce bâtiment ; que les dérogations sont donc acceptables ;

Considérant que la demande prévoit la réutilisation de l'eau pluviale pour l'entretien du jardin et l'alimentation des wc ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- d'obtenir l'accord du voisin pour les finitions extérieures du mur mitoyen rehaussé ;
- d'adapter le plan des combles en fonction des modifications apportées à la lucarne dans l'élévation et la coupe ;

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, 3 et 10 du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Références du dossier : 01/AFD/1869518. »

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **15/04/2025**, la décision du Fonctionnaire délégué d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans du projet modificatif ; que le dossier modificatif amendé a été notifié au collège des bourgmestre et échevins en date du **15/10/2025** et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

AVIS FAVORABLE :

Considérant l'avis du Fonctionnaire délégué du 08/04/2025 ;

Considérant que ce dernier a émis un avis favorable sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;

Considérant que le dossier modificatif, introduit le 15/10/2025, a été déclaré complet le 23/10/2025 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

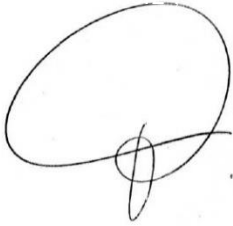
- **Les rehausses mitoyennes, identifiées au plan, nécessiteront une finition du mur côté voisin (n° 62) et un couvre-mur, qui auront eu l'aval du propriétaire concerné ;**
- **La vue en plan de la lucarne avant a été adaptée ;**

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 04/11/2025

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, loopy 'M' followed by a smaller, more compact 'V'.

Marcel VERMEULEN

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

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'F' and 'C' that are interconnected.

Françoise CARLIER

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.
(Références dossier régional : 01/AFD/1869518)*

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.
