

Nos références : PU 52699 – OH/VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Chaussée de Mons, 206 – Rue Raphaël, 4 - 8**
- Objet de la demande : **Mettre en conformité la transformation d'un immeuble en commerce, logements (6 unités), ateliers, bureaux de type co-working et garage**

#### ARRETE :

**Art. 1er.** Le permis visant à mettre en conformité la transformation d'un immeuble en commerce, logements (6 unités), ateliers, bureaux de type co-working et garage, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

1° se conformer aux huit plans **52699 – IV** de la situation projetée (référence architecte : 5 plans indice 2 du 23/10/2024 et 3 plans (coupes) indice 3 du 10/12/2024), cachetés à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **29/01/2025**, figurant dans le dossier de demande de permis ;

3° s'acquitter des charges d'urbanisme de **73.875,00 € avant le début des travaux et dans les délais de validité du permis générateur de la charge** ; ce montant sera consacré à la réalisation d'une école francophone (maternelle, primaire et 3 premières années secondaires) et ses abords au sein du complexe immobilier « Petite-Ile/Citygate II », développé par la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale, rue des Goujons 152-156 ;

4° s'acquitter de la somme de **383,67 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

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

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

## FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

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

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

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **07/11/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **30/11/2023** ;

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

- **dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU – superficie minimale ;**
- **dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU – hauteur sous plafond ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **29/01/2025** portant les références **T.2002.0858/5**, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 22/02/2024 au 07/03/2024 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis **favorable conditionnel** de la commission de concertation du **14/03/2024** (voir avis ci-dessous repris dans l'avis du Fonctionnaire délégué) ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 20/03/2024 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 17/09/2024, complétés les 25/10/2024 et 13/11/2024 (déclarés complets le 10/12/2024) et que la demande modifiée a été soumise à de nouveaux actes d'instruction ; que la demande a été soumise à la décision du Fonctionnaire délégué ;

Considérant l'avis du Fonctionnaire délégué du 03/02/2025 sur la demande de dérogations ; que celui-ci est libellé comme suit :

*« Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone mixte, et en espaces structurants 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 transformation d'un immeuble en commerce, logements (6 unités), ateliers, bureaux de type co-working et garage ;*

*Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :*

- *RRU : Titre II : article 3 : normes minimales de superficie ;*
- *RRU : Titre II : article 4 : hauteur sous plafond ;*

*Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 14/03/2024 et libellé comme suit :*

*Vu que le bien est situé en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement, le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;*

*Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;*

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

*Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;*

*Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 206 & Rue Raphaël, n°4-8, immeuble mitoyen R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 252X5 et 252R5 et sont respectivement répertorié en tant que bâtiment industriel et entité d'habitation ;*

*Vu que la demande vise à mettre en conformité la transformation d'un immeuble en commerce, logements, ateliers, bureaux (co-working) et garage ;*

*Vu que la demande a été introduite le 07/11/2022, que le dossier a été déclaré complet le 30/11/2023 ;*

*Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/02/2024 au 07/03/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*

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

*application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement*

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

- *application de la prescription particulière 3.2 du PRAS – + de 500 m2 d'activités productives ou de bureaux*
- *application de la prescription particulière 3.3 du PRAS – superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme*
  - *dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*
  - *dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 2, article 13 – Accès aux étages*
  - *dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants*

*Vu les archives communales à cette adresse :*

- *n°32908 (PU 26106) – Transformer la façade – permis octroyé le 27/04/1948 - Côté Chaussée de Mons 206*
- *n°39306 (PU 31454) – Transformation – permis octroyé le 07/04/1959 – Côté Rue Raphaël 4/8*

- n°48840 BIS (RPU 44152) – Transformer les 3 étages du bâtiment en logements (12 app) & rénover le rez commercial en salle d'exposition de voitures d'occasion – permis refusé le 29/04/2003
- n°50159D (PUNE 49634) – Changer l'affectation d'une partie d'un atelier/dépôt en logements – permis octroyé le 07/11/2017, non exécuté, périmé

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement intérieur prévu autour de la coursive ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un dépôt ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 (Archive de 1959 et cadastre) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

Côté chaussée de Mons, la création de :

- Un commerce d'environ 220m<sup>2</sup>
- Un dépôt de 46m<sup>2</sup>
- Un local vélo/poussette de 8,5m<sup>2</sup> d'une capacité de 4 vélos
- 6 logements
- Des espaces de bureau / coworking de 505m<sup>2</sup>
- Des ateliers d'activités de production de biens immatériels sur une surface d'environ 607m<sup>2</sup>
- Deux patios

Côté rue Raphaël 4-6, la création de :

- 6 stationnements de voitures de 305 m<sup>2</sup>
- Un atelier d'activité de production de biens immatériels de 27m<sup>2</sup>
- Un espace de stationnement de 11 vélos et de 4 trottinettes de 32m<sup>2</sup>

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

Côté chaussée de Mons :

- 00 Hall + Local vélo + Local poubelle + Commerce + Dépôt + 5 Bureaux + Local impression + Salle de réunion + 3 wc
- +01 Logement 01 – 1 chambre + Logement 02 – 3 Chambres + 2 Ateliers + 4 Bureaux + Salle à manger
- +02 Logement 03 – 1 chambre + Logement 04 – 3 Chambres + 2 Ateliers + 2 Bureaux
- +03 Logement 05 – 2 chambres + Logement 06 – 2 Chambres + 1 Atelier

Considérant que la prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyenne et élevée ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; 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 ; qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – [facilitateur@environnement.brussels](mailto:facilitateur@environnement.brussels) ;

Considérant que les constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'il y a lieu de proposer un revêtement avec un albédo élevé sur toute toiture qui ne serait pas végétalisée ;

Considérant que la prescription générale 3.2 du PRAS, solde de bureaux et activités productives de biens **immatériels** admissible est d'application en ce que le projet vise à la création de plus de 500m<sup>2</sup> de bureaux ou d'activités productives de biens immatériels en zone de mixité ;

Considérant que la surface de bureau et de productions de biens immatériels porte atteinte à l'affectation principale de logement ; que les circulations mise en place sont à revoir par le développement d'une coursive centrale et d'espace commun afin créer une circulation privatisée pour les logements ;

Considérant que la prescription générale 3.3 du PRAS, commerce en dehors de liseré de noyau commerciale est d'application en ce qu'un commerce de plus de 200m<sup>2</sup> est créé ;

Considérant que les conditions locales le permettent ; que l'entrée du commerce est à front de rue et est autonome au reste du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 9, rez-de-chaussée, en ce que le hall d'entrée

*n'a pas été adapté aux nouvelles affectations demandées ; que les flux entre les fonctions différentes ne sont pas séparés ; qu'aucun accès distinct aux logements n'étant proposé, la garantie de la potentialité d'une nouvelle affectation aux étages n'est pas acquise ;*

*Considérant que la demande déroge au RCU, article 13, chapitre IV du Titre I – accès aux étages ; qu'au niveau du rez-de-chaussée destiné à un autre usage que celui des étages, un accès distinct est imposé vers ces derniers ; que le projet n'y répond pas ;*

*Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce qu'aucun des logements ne comportent pas d'espace privatif destiné au rangement ; que la chambre principale du logement 01, 03, 05 n'atteint pas les 14m<sup>2</sup> ; qu'il y a lieu d'y remédier ;*

*Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 8, WC, en ce que dans le logement 01, 03, 05 et 06, la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur la salle à manger /la cuisine ; qu'il est possible de créer un sas ;*

*Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que les séjour/ cuisine / salle à manger et chambre des logement 02, 04, et 06 n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ; qu'il convient de réaménager les logement en agrandissant les patios afin de répondre aux surfaces nettes éclairantes ;*

*Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères, en ce qu'un petit local poubelle commun de 2.80m<sup>2</sup> est prévu ; qu'il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;*

*Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes, en ce qu'il y a un local vélo / poussette mais que la surface prévue est trop restreinte et ne respecte pas les prescription du vademécum Vélos de la RDC ; que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélo plus grand à raison d'un emplacement vélo par chambre ;*

*Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;*

*Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 18, local d'entretien, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logement, il est nécessaire ;*

*Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux, et ce pour les points suivants :*

- aucun espace commun attribué aux logements
- intimité relative entre unités compte tenu de transversalité du patio entre deux affectations
- aucuns logements ne bénéficient d'un espace extérieur privatif ;
- aménagement au +00 hypothéquant l'utilisation du reste des étages en logement conforme
- entrée non distincte et spatialement indifférenciés entre les affectations de logement, atelier et bureau
- les superficies des pièces de vie (séjour de m<sup>2</sup>) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants
- création d'entité de 3 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 2 chambres

*Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 0 à 6 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 6 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense*

*Considérant qu'un commerce / bureau / atelier sont compatible avec la destination principale de la zone mixte ; que, toutefois, la demande telle que projetée ne répond pas au **bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :*

- absence de communautarisation des sanitaires / réfectoire pour l'activité productive et les bureaux
- manquement de l'aménagement du commerce qui doit être adapté à l'occupation projetée
- le dépôt doit être accessoire et rattaché à une affectation
- l'offre de sanitaire pour les bureaux sont restreint (3 WC pour 11 bureaux)

*Considérant que l'aménagement doit être précisé de manière que les sources de nuisances soient contrôlées afin de ne pas poser de problèmes de cohabitation ; que le nombre de places assises doit être précisé et réaliste ;*

*Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre III,*

Chapitre III, Section 2, article 14 – 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 prescription particulière 3.5.1° du PRAS est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées côté chaussée de Mons : par le changement d'une fenêtre en entrée, par la modification d'une porte de garage en porte d'entrée, par le changement des divisions et matériaux de certaines fenêtres et côté rue Raphaël : modification des d'une fenêtre pour une porte d'entrée, par la modification de toutes les fenêtres par du PVC ; que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques des nouvelles modifications en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que pour les menuiseries côté chaussée de Mons il convient de proposer un seul matériaux pour l'ensemble de la façade ; qu'il y a lieu de tout mettre en bois ; que côté rue Raphaël du PVC est proposé que le bien est situé en ZICHEE et que le PVC y est interdit qu'il y a lieu de proposer un autre matériau et de l'uniformiser à toute la façade ;

Considérant la nouvelle porte située rue Raphaël, celle-ci semble disproportionnée par rapport à celle qui se trouve juste à sa gauche ; qu'il y a lieu des dimensions plus harmonieuse par rapport au contexte ou elle s'implante ;

Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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 ; qu'il y a lieu d'harmoniser l'ensemble des menuiseries ;

Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement aucune boîte aux lettres n'est intégrée ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre VI, article 35 – enlèvement, en ce que les enseignes et les publicités associées à l'enseigne doivent être enlevées dès la fin de l'activité à laquelle elles sont associées ; que le bâtiment abrite de nouvelles affectations ; qu'il y a lieu de retirer l'enseigne perpendiculaire ;

Considérant que de plus les enseignes ne peuvent nuire à l'habitabilité des logements ; que la publicité perpendiculaire placé à proximité des fenêtres des logements ne peut être préservé ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade, en ce qu'en zone restreinte l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux 2/3 de la façade ; qu'il y a lieu de limiter la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ; qu'il y a lieu de supprimer l'ensemble des lamelles en PVC du côté de la chaussée de Mons ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les 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.2002.0858/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/12/2023 ;

Considérant que par application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ; qu'il vise, pour rappel, la réalisation de 1.140,1m<sup>2</sup> de superficie de plancher de bureaux et d'activités de production de biens immatériels ; que la charge d'urbanisme obligatoire relative à ces affectations est, d'après l'article 6, de 142.512,5€ (1.140,1 m<sup>2</sup> x 125 €) ; que les charges d'urbanisme afférentes au présent projet sont encore à définir et seront précisé lors de la délivrance du permis ;

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 :**

- **Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie (citerne, récupération d'eau de pluie à des fins domestique, bassin d'orage, toiture végétalisée...) et prendre contact avec le facilitateur d'eau**
- **Pour les toitures non végétalisées prévoir un revêtement muni d'un albédo élevé**
- **Créer une coursive intérieure faisant tout le pourtour du patio principal**
- **Privatiser les circulations des logements par rapport aux autres affectations**
- **Proposer des logements respectant les RRU titre II (sne, local vélo, cave...)**
- **Supprimer tout vis-à-vis entre les logements et les autres affectations**
- **Inclure dans le volume construit des espaces extérieurs pour chaque logement**
- **Communautariser l'ensemble des sanitaires et kitchenette pour optimiser l'espace des ateliers et bureaux**
- **Supprimer les sanitaires, kitchenette individuelle des ateliers**
- **Harmoniser les matériaux des menuiseries par façade et supprimer le PVC**
- **Réduire la hauteur de la porte d'entrée côté rue Raphaël)**
- **Enlever l'ensemble des enseignes (lamelle pvc et celle perpendiculaire à la façade)**

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;**

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

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

*Vu que le demandeur a introduit un projet modifié en date du 07/11/2024 ;*

*Considérant que les plans modifiés répondent majoritairement aux conditions imposées dans l'avis de la commission de concertation ;*

*Considérant que le demandeur a contacté le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ; que le projet modifié prévoit une gestion intégrée des eaux ; que cela comporte, entre autres deux bassins d'orages (de 19m<sup>3</sup> et de 12,3m<sup>3</sup>) ainsi que deux citernes (total de 19m<sup>3</sup>) pour la récupération des eaux pluviales ;*

*Considérant que le projet prévoit des entrées distinctes pour les logements, le commerce et les co-workings/ateliers; que le commerce est directement accessible par l'entrée située sur la chaussée de Mons ; que les logements sont également accessibles par la chaussée de Mons via la porte d'entrée située sur le côté gauche de la façade; que l'entrée des co-workings se fait par la rue Raphael ; que la zone de co-working/ateliers reste toujours relié à la cage d'escalier et à l'entrée des logements par un long couloir ; qu'il s'agit d'une exigence du SIAMU et que ce passage fonctionne que comme issue de secours ;*

*Considérant que des modifications ont été apportées au niveau des espaces communs des logements ; que le local poubelles est agrandi et prévu d'une ventilation propre, permettant l'entreposage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants tout en permettant un accès aisé vers la voirie ; que le local vélo a été reconfiguré afin d'accueillir 9 emplacements de vélos + 5 emplacements pour trottinettes ; que chaque logement dispose désormais d'un espace de rangement et qu'un local poussettes a été créé ;*

*Considérant qu'afin de ne pas impacter sur l'intimité relative entre unités (compte tenu de la transversalité du patio entre deux affectations), des cloisons en brique de verre semi-opaque en finition satinée seront prévues côté ateliers ;*

*Considérant que le projet déroge au Titre II article 3 du RRU ; que la chambre principale des logements 1,3 et 5 est juste en-dessous des 14m<sup>2</sup> (13,95m<sup>2</sup>) ; que la dérogation est très mineure ; qu'il s'agit de chambres confortables ; que la dérogation est donc accordée ;*

*Considérant que le projet déroge au Titre II article 4 du RRU ; qu'au droit des poutres, la hauteur minimale de 2,50m n'est pas atteinte (htspoutre : 2,27m) ; que cette hauteur limitée est très ponctuelle et ne nuit pas à la qualité et à l'habitabilité des logements ; que la dérogation est donc acceptée ;*

*Considérant que les logements 3, 4, 5 et 6 ne disposent pas d'un espace extérieur ; qu'il s'agit de nouveaux logements ce qui n'est pas conforme au principe de bon aménagement des lieux ; que l'avis de la commission de concertation demandait d'inclure dans le volume construit des espaces extérieurs pour chaque logement et qu'il est donc essentiel de respecter cette condition ;*

*Considérant que l'ensemble des anciens châssis au niveau du commerce et des appartements aux étages seront remplacés par des nouveaux en menuiseries en bois (blanc) ;*

*Considérant que, de manière générale, la qualité du projet s'est considérablement améliorée, mais qu'il est encore nécessaire d'aménager des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement afin d'améliorer l'habitabilité des logements ;*

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 à condition**

- **Inclure dans le volume construit des espaces extérieurs pour chaque logement ;**

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

Références du dossier : 01/AFD/1860582. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 20/02/2025 la décision du Fonctionnaire délégué d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*) ; Qu'une note explicative a été notifiée au collège des bourgmestre et échevins en date du 11/03/2025 (déclaré complet le 12/03/2025) ; que la demande a, à nouveau, été soumise à la décision du Fonctionnaire délégué ;

Considérant l'avis du Fonctionnaire délégué du 10/04/2025 ; que celui-ci est libellé comme suit :

« **Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes, espaces structurants 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 transformation d'un immeuble en commerce, logements (6 unités), ateliers, bureaux de type co-working et garage ;

Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :

- RRU : Titre II : article 3 : normes minimales de superficie ;
- RRU : Titre II : article 4 : hauteur sous plafond ;

Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 14/03/2024 ;

Vu l'avis fonctionnaire délégué du 3/02/2025 :

Vu que le demandeur a introduit un projet modifié en date du 07/11/2024 ;

Considérant que les plans modifiés répondent majoritairement aux conditions imposées dans l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le demandeur a contacté le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ; que le projet modifié prévoit une gestion intégrée des eaux ; que cela comporte, entre autres deux bassins d'orages (de 19m<sup>3</sup> et de 12,3m<sup>3</sup>) ainsi que deux citernes (total de 19m<sup>3</sup>) pour la récupération des eaux pluviales ;

Considérant que le projet prévoit des entrées distinctes pour les logements, le commerce et les co-workings/ateliers ; que le commerce est directement accessible par l'entrée située sur la chaussée de Mons ; que les logements sont également accessibles par la chaussée de Mons via la porte d'entrée située sur le côté gauche de la façade ; que l'entrée des co-workings se fait par la rue Raphael ; que la zone de co-working/ateliers reste toujours relié à la cage d'escalier et à l'entrée des logements par un long couloir ; qu'il s'agit d'une exigence du SIAMU et que ce passage fonctionne que comme issue de secours ;

Considérant que des modifications ont été apportées au niveau des espaces communs des logements ; que le local poubelles est agrandi et prévu d'une ventilation propre, permettant l'entreposage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants tout en permettant un accès aisé vers la voirie ; que le local vélo a été reconfiguré afin d'accueillir 9 emplacements de vélos + 5 emplacements pour trottinettes ; que chaque logement dispose désormais d'un espace de rangement et qu'un local poussettes a été créé ;

Considérant qu'afin de ne pas impacter sur l'intimité relative entre unités (compte tenu de la transversalité du patio entre deux affectations), des cloisons en brique de verre semi-opaque en finition satinée seront prévues côté ateliers ;

Considérant que le projet déroge au Titre II article 3 du RRU ; que la chambre principale des logements 1,3 et 5 est juste en-dessous des 14m<sup>2</sup> (13,95m<sup>2</sup>) ; que la dérogation est très mineure ; qu'il s'agit de chambres confortables ; que la dérogation est donc accordée ;

Considérant que le projet déroge au Titre II article 4 du RRU ; qu'au droit des poutres, la hauteur minimale de 2,50m n'est pas atteinte (htspoutre : 2,27m) ; que cette hauteur limitée est très ponctuelle et ne nuit pas à la qualité et à l'habitabilité des logements ; que la dérogation est donc acceptée ;

*Considérant que les logements 3, 4, 5 et 6 ne disposent pas d'un espace extérieur ; qu'il s'agit de nouveaux logements ce qui n'est pas conforme au principe de bon aménagement des lieux ; que l'avis de la commission de concertation demandait d'inclure dans le volume construit des espaces extérieurs pour chaque logement et qu'il est donc essentiel de respecter cette condition ;*

*Considérant que l'ensemble des anciens châssis au niveau du commerce et des appartements aux étages seront remplacés par des nouveaux en menuiseries en bois (blanc) ;*

*Considérant que, de manière générale, la qualité du projet s'est considérablement améliorée, mais qu'il est encore nécessaire d'aménager des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement afin d'améliorer l'habitabilité des logements ;*

*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 à condition de :**

- Inclure dans le volume construit des espaces extérieurs pour chaque logement ;**

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

*Considérant que l'avis de la commission de concertation du 14 mars 2024 stipulait que des espaces extérieurs devaient être prévus pour chaque logement, et que cette condition n'a pas été respectée ni justifiée dans les plans modifiés du 10 décembre 2024 ;*

*Considérant que le demandeur a soumis de nouveaux plans modifiés le 11 mars 2025, accompagnés d'une note explicative dans laquelle il justifie l'absence d'espaces extérieurs ;*

*Considérant que la note explicative indique que les espaces extérieurs seraient envisagés en façade sur rue, au nord et nord-ouest ; qu'ils ne bénéficieraient pas d'un ensoleillement optimal ;*

*Considérant que cette façade principale est située le long d'une voie de circulation très fréquentée, ce qui génère un environnement bruyant ;*

*Considérant que l'intégration d'espaces extérieurs dans le volume bâti (sous forme de loggias) réduirait considérablement l'apport de lumière naturelle dans les espaces intérieurs adjacents ;*

*Considérant que la proposition de loggias en façade à rue rompt avec le langage architectural de la façade et ne s'harmonise pas avec sa composition ;*

*Considérant que la note explicative, accompagnée d'un plan schématique, démontre que l'ajout de terrasses entraînerait une réduction de la superficie des espaces de vie et une diminution de la qualité ainsi que de l'habitabilité des logements ; qu'il s'agit d'un bâtiment existant, ce qui limite les possibilités d'aménagement ;*

*Considérant que, au regard des éléments précédents, il est évident que la création de terrasses ne constituerait pas des espaces extérieurs de qualité en raison de leur orientation et de leur emplacement sur une route très fréquentée ; qu'elles auraient également un impact majeur sur l'architecture du bâtiment et n'amélioreraient pas l'habitabilité des logements ; qu'en conséquence, le non-respect de la condition imposée est acceptable;*

**AVIS FAVORABLE**

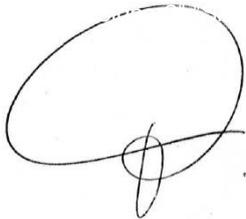
Références du dossier : 01/AFD/1860582. »

En application de l'article 100 du CoBAT, une charge d'urbanisme est imposée à l'occasion de la délivrance du permis d'urbanisme ; la superficie de plancher relative à l'activité de production de biens immatériels qui est prise en considération est de 591 m<sup>2</sup> ; que la valeur numéraire de la charge est fixée par l'arrêté susmentionné à 125 € par m<sup>2</sup> ; que le montant de la charge d'urbanisme s'élève à 73.875,00 €; La charge d'urbanisme sera affectée à la réalisation d'une école francophone (maternelle, primaire et 3 premières années secondaires) et ses abords au sein du complexe immobilier 'Petite-Ile/Citygate II' développé par la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale rue des Goujons 152-156.

Fait en séance du 20/05/2025

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,



Marcel VERMEULEN

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



Françoise CARLIER

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.  
(Références dossier régional : 01/AFD/1860582)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Exécution du permis**

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

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

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

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

### **Modalités de publicité**

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

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

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

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

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

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

#### OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Péremption et prorogation**

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

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Suspension et annulation**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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