

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : ***Chaussée de Mons, 532***
- Objet de la demande : ***Régulariser le bien en modifiant l'affectation et en dédensifiant le bâti existant (Bâtiment III & Cours); aménager 7 entités - bureau (1), activité productive (1), logement (5 dont 2 dans le bâtiment à rue)***

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à ***régulariser le bien en modifiant l'affectation et en dédensifiant le bâti existant (Bâtiment III & Cours); aménager 7 entités - bureau (1), activité productive (1), logement (5 dont 2 dans le bâtiment à rue)***, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer aux deux plans **53153 – V** de la situation projetée (référence architecte : plans 01 & 03, indice C du 31/03/2026), 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 21/06/2026, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 3° s'acquitter du montant de la taxe déterminé par le Règlement-taxé sur certains actes et travaux soumis à permis d'urbanisme – Exercices 2026-2031, approuvé par le Conseil communal lors de sa séance du 18/12/2025.

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,

1° 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.

2° avertir le collège des bourgmestre et échevins de la fin des travaux ou de l'abandon de tout ou partie du projet au plus tard 2 mois après achèvement des travaux ou au plus tard 3 ans après notification du présent permis, lorsque le projet n'est pas réalisé.

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 16 mai 2024 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 07/12/2017 et dénommé « Biestebroeck » ;

~~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 **12/12/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **05/06/2024** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **17/09/2024** au **01/10/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

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

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 12/03/2025 (art. 126/1, §1er du CoBAT) ; que le dossier modifié a été déclaré complet le **28/04/2025** ; que la demande **modifiée** a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que la demande du projet modifié a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **04/09/2025** au **18/09/2025** et qu'aucune observation et/ou demande à être

entendu n'a été introduite ;

Considérant que la demande du projet modifié a été soumise à l'avis de la commission de concertation du **25/09/2025** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le projet est implanté dans le périmètre du PPAS « Biestebroeck » arrêté de l'exécutif du 07/12/2017 ;

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

Vu que le bien, sis Chaussée de Mons au n° 532, se compose d'un immeuble à front de rue R+02+TV et de trois arrière-bâtiments R+01+TV, implantés sur une parcelle de 547m², cadastrée 6^{ème} Division – Section C – n° 181 y 0 ;

*Vu que la demande modifiée vise à **régulariser le bien en 1 espace de bureau et 6 unités de logements (PV 2023-4368)** ;*

Vu que le projet modificatif, faisant suite à l'avis défavorable de la Commission de concertation du 10/10/2024, a été introduit le 12/03/2025 ; que le dossier a été déclaré complet le 28/04/2025 ;

Vu que les actes d'instruction devaient être recommencés, le projet modificatif a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;*
 - *dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;*
 - *dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;*
 - *dérogation à l'article 16, chapitre III du Titre III du RCU – accès aux logements en intérieur d'îlot ;*
 - *dérogation à l'article 17, chapitre III du Titre III du RCU – espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot ;*

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 04/09/2025 au 18/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- *n° 43722 (PU 36028) – transformation de la façade avant – permis octroyé le 10/07/1969*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/11934), le bien comprend 4 bâtiments affectés en commerce (rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue), en 2 unités de logement indépendantes (étages du bâtiment à front de rue), en activité productive (ateliers des bâtiments arrière) ; le bien faisait l'objet de suspicion d'infraction pour la modification du nombre de logements (8 unités) ;

Vu les renseignements cadastraux, qui ont été modifiés en 2023, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 8 unités de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 470m² ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2023-4368), dressé en date du 08/02/2023, il a été constaté que des actes et travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concernait la division du bâtiment à front de rue (bâtiment I) en 4 unités de logements, l'ajout d'un volume en toiture (bâtiment IV), l'aménagement d'une terrasse de toit (bâtiment I), la modification de la destination d'ateliers en 4 unités de logement (bâtiments II, III et IV), le remplacement des châssis en façade rue ;

Vu que la demande initiale visait à régulariser les 8 unités de la situation existante de fait, à supprimer une terrasse au +01, à dégager une zone de cour et à créer une zone perméable, à aménager un local vélos, à remplacer les menuiseries en façade à rue ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 10/10/2024 ; que cet avis a été motivé comme suit :

- Le projet menait à une densification des parties habitées de l'immeuble – maintien de 8 unités à l'habitabilité non conformes, pas d'optimisation spatiale, exploitation excessive de la parcelle ;*
- Les dérogations au Titre II (articles 3, 4 et 10) n'étaient pas acceptables et ne concouraient pas au respect des normes d'habitabilité ;*
- Le projet était contraire au bon aménagement des lieux – 4 logements non traversants, accès inadéquat aux bâtiments arrière ;*
- Le maintien du volume en toiture au niveau du bâtiment IV et l'accès à un logement du bâtiment II via un toit plat ne se motivaient pas et n'amélioreraient pas l'habitabilité ;*
- Au niveau de la plateforme de toit du +01, la distance légale de retrait, prescrite dans le Code civil, n'étaient pas respectées ;*
- Les caractéristiques de la façade à rue n'étaient pas adaptées à la nouvelle utilisation des lieux ; son aspect architectural et esthétique, peu harmonieux et pas équilibré, n'était pas amélioré ;*
- De manière générale, vu la configuration des lieux, le projet devait être revu de façon à limiter le nombre d'unités de logement à 2 dans le bâtiment à front de rue, et à proposer pour les bâtiments central et arrière une autre affectation que celle de logement ;*

Vu la réunion de projet du 13 février 2025 faisant suite à l'avis défavorable de la Commission ;

Vu la recherche complémentaire d'archives concernant l'affectation de droit de la parcelle ; vu l'archive de la parcelle voisine au n° 534 – n° 43406 (PU 35797) – transformation – permis octroyé le 07/10/1968 ; initialement, les bâtiments III et IV du projet faisaient partie intégrante de l'activité productive existante au n° 534 et étaient implantés sur la même parcelle arrière (cadastrée n° 181 u 0) ; l'accès à ces bâtiments se faisait par l'entrée cochère du n° 534 (n° 181 t 0) qui desservait la cour arrière de l'activité productive ;

Vu les vues aériennes de BruGIS, qui corroborent la connexion entre les deux parcelles actuelles, et ce au moins jusqu'en 1987 ; la configuration actuelle, avec un mur mitoyen séparant les deux cours en fond de parcelle, est visible sur la vue de 1996 ; les parcelles ont été reconfigurées et renommées ;

Vu l'archive de la parcelle voisine au n° 534, n° 47001 (PU 40469) – transformations – permis octroyé le 16/10/1990 ; le mur de séparation entre les deux cours figure sur plan ;

Considérant que la demande modificative vise à l'aménagement d'1 espace bureau et de 6 unités de logement – soit, 1 de 1 chambre, 3 de 2 chambres et 2 de 3 chambres – ainsi qu'à la création de terrasses privatives (bâtiments I, III et IV), la démolition d'annexes au rez-de-chaussée (entre bâtiments I et II), la reconfiguration des circulations, la démolition et la création d'escaliers, l'augmentation de la perméabilité de la parcelle (+/- 109m²), la végétalisation d'un toit plat (9,20m²) ; que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment I à front de rue – 3 unités dont 1 de bureau

- –01 cave bureau, caves logement (2), local compteurs, local entretien, citernes aériennes (4 x 2m³)*
- +00 entrée cochère commune (accès Unités 2 et 3) avec emplacement vélos (5)
Unité 1 – espace bureau avec kitchenette et sanitaire
Cour I entre Bâtiments I et II*
- +01 Unité 2 – logement de 1 chambre
hall d'entrée avec wc, cuisine ouverte sur sàm/séjour, chambre avec sdd, terrasse (de toit) ;*
- +02/+03/+04 Unité 3 – logement de 3 chambres en triplex
niv. inf. : hall d'entrée avec wc, cuisine ouverte sur sàm/séjour, arrière-cuisine
niv.médian : 3 chambres dont 1 avec sdd, sdd, wc, nouvel escalier
niv. sup. : pièce bureau/rangement sous combles, avec vide sur escalier, 3 fenêtres de toit*

Bâtiment II – 1 unité de logement

- –01 caves logement (4), local entretien, accessibles par nouvel escalier*

- +00 hall d'entrée unité 4, hall accès cave, rangements vélos/poubelles servant de passage vers Cour II
- +01/+02 Unité 4 – logement de 2 chambres en duplex
niv. inf. du duplex en partie sur Bâtiment II et sur Bâtiment III
niv. inf. : cuisine ouverte sur sàm/séjour, nouvel escalier
niv. sup. : niveau sous versants – hall de nuit, chambre, sdd, wc

Bâtiment III – 1 unité de logement

- +00 couloir vers Cour II
Cour II entre Bâtiments 3 et 4, accès Unités 5, 6 et 7, citerne enterrée de 5m³
- +00/+01 Unité 5 – logement de 3 chambres en duplex
niv. inf. : hall d'entrée, 3 chambres dont 1 avec sdb, sdd
niv. sup. : cuisine ouverte sur sàm/séjour
terrasse rentrante
- +01 Unité 4 – niv. inf. du duplex en partie sur Bâtiments II et III
hall de nuit avec wc, chambre avec sdb

Bâtiment IV en fond de parcelle – 2 unités de logement

- +00/+01 Unité 6 – logement de 2 chambres en duplex
niv. inf. : hall d'entrée, 2 chambres, sdb, wc, nouvel escalier
niv. sup. : cuisine ouverte sur sàm/séjour
terrasse rentrante
- Unité 7 – logement de 2 chambres en duplex
niv. inf. : hall d'entrée, 2 chambres, sdb, wc
niv. sup. : cuisine ouverte sur sàm/séjour
terrasse rentrante

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ;

Considérant que le changement de destination en logement de l'arrière-bâtiment nécessite une adaptation substantielle du bâti pour garantir une habitabilité suffisante, ainsi qu'une amélioration satisfaisante des qualités de l'intérieur d'îlot ; que le projet modifié reste trop dense ; que la cour II est toujours utilisée comme espace de circulation ; que vu la profondeur de la cour, les problèmes de vis-à-vis entre logements persistent ;

Considérant que la parcelle, densément bâtie et fortement imperméabilisée, se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande propose un stockage des eaux de pluie (8m³ + 5m³) ; qu'il convient de prévoir une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les superficies des zones plantées en pleine terre ne sont pas clairement représentées ; qu'il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les implanter de manière conforme ;

Que l'aménagement des cours intérieures au plan n'étant pas complété (nature des revêtements, superficie des zones plantées en pleine terre, espèces végétales, ...), son adéquation ne peut être validée ; qu'il convient de proposer un aménagement qualitatif planté en pleine terre, qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 16, chapitre III du Titre III, accès aux logements en intérieur d'îlot**, en ce que l'accès à la Cour I via le passage cochier doit être libre et sécurisé ; un rangement vélos n'y a pas sa place ; que l'accès à la Cour II via une zone non différenciée de stationnement vélos et de rangement poubelles n'est pas acceptable ; que tant le stationnement vélos que le rangement poubelles doivent être aménagés dans des locaux fermés et distincts ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 17, chapitre III du Titre III, espaces extérieurs des logements en intérieur d'îlot**, en ce que tout logement créé en intérieur d'îlot doit pouvoir disposer d'un espace extérieur privatif d'agrément, indépendant des servitudes de passage ; que l'Unité 4, en partie sur les Bâtiments II et III, n'en bénéficie pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la pièce de rangement utilisée comme bureau dans le Bâtiment I (3 fenêtres de toit ne se justifient pas pour un rangement) ; que la hauteur libre étant insuffisante, cette pièce ne peut être considérée comme une surface habitable potentielle et ne peut servir que de rangement (grenier) ; que l'escalier créé pour y accéder ne se justifie pas et doit être remplacé au besoin par une trappe ;

Que pour les bâtiments III et IV, ponctuellement au droit des noues horizontales, en raison d'éléments structurels, la hauteur libre est limitée à 2,10m ;

Que concernant le Bâtiment III, le projet semble proposer que le niveau de plancher fini du rez-de-chaussée soit abaissé de manière à atteindre les 2,50m ; qu'il convient de clairement le représenter ;

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 (chambre 2 de l'Unité 7) ; qu'il convient d'y remédier ;

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

- Halls et accès encombrés de rangements vélos et poubelles ;
Conflit au niveau de la double-porte principale à rue et le rangement vélos ;
Aménagement également contraire aux exigences du SIAMU – passage d'évacuation à rendre libre de tout obstacle, poubelles à entreposer dans un local séparé ;
- Manquement de l'implantation des techniques, des extractions et des sorties à l'air libre – chaudière, locaux humides, hottes, local poubelles (EI 60), ... ;
- 1/3 des logements ne dispose pas d'un espace extérieur privatif ;
- Unité 2 : accès chambre à privilégier par le hall ;
- Unité 3 : +04 non aménageable (= grenier) ;
- Unité 4 :
 - emplacement du nouvel escalier, au droit des baies de façade, peu pertinent (gagnerait à être placé en partie centrale du logement) ;
 - pas de vue droite directe pour la chambre 2 (bord inférieur des fenêtres à plus de 2,30m) ;
 - manquement d'un espace extérieur privatif ;
- Unité 5 : sans aucun wc, accès au +00 pourrait se faire en direct par un hall intérieur (entre Bâtiments II et III) afin de limiter le passage en Cour II ;
- Informations lacunaires : réutilisation des eaux de pluie, surfaces de pleine terre (m²), coupe B à étendre au Bâtiment IV, coupe C et façade Bâtiment III à compléter avec façade postérieure du Bâtiment II ;
- Informations erronées : au cadre VII, les superficies de plancher du Bureau ne peuvent être renseignées en Grand commerce spécialisé ;

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

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- tous les logements sont traversants ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif est prévue ;

Considérant que le projet propose d'aménager sur la parcelle 7 entités distinctes – soit 1 de bureau et 6 unités de logement ; que le projet fait le choix de maintenir l'affectation de logement dans les bâtiments III et IV en ce que la configuration existante ne se prête pas à une activité productive – accès non adapté à la livraison (largeur de passage, présence de marches), incompatibilité avec l'affectation des parcelles avoisinantes principalement destinée à du logement, risques de nuisances qui porteraient atteinte à la fonction principale de la zone, contraire à une amélioration de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la Commission réitère le fait que si un changement d'affectation des bâtiments II, III et IV, d'activité productive en logement, est envisagée, il est indispensable que la densité du bâti soit réduite et

que cette dédensification concoure véritablement à un meilleur aménagement des lieux et à une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur d'îlot ; que de manière générale, le changement d'affectation d'arrière-bâtiments, qui ne sont pas conçus pour être aménagés en logement, nécessite de lourdes modifications – diminution du bâti et augmentation de la distance entre fronts de bâti, vis-à-vis acceptables, aménagement d'espace extérieur privatif, amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

Que l'actuelle configuration et affectation de la parcelle voisine, en termes de répartition, nombre et type de logements, ne peut être prise en compte tel quel pour justifier le changement d'affectation des arrière-bâtiments du projet ; que l'utilisation de la parcelle du n° 534 s'apparente davantage à un équipement social ; qu'il s'agit de logements à caractère social visant à favoriser la réinsertion dans la société – cf. PU 35797 – travaux de démolition et de rénovation des volumes restants en intérieur d'îlot + changement d'affectation (permis octroyé le 20/01/2004) ;

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

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local fermé doit être prévu et présenté un accès aisé (au rez-de-chaussée) depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que le projet aménage 6 unités de logement sans aucun stationnement pour voitures ; que la parcelle ne dispose d'aucun local fermé ; que le rangement vélos dans le passage cocher n'est pas autorisé ; que dans le Bâtiment II, le rangement libre non différencié, mixé à un rangement poubelles et à un passage vers la Cour II, n'est pas qualitatif ni sécurisé ; qu'il y a lieu de proposer un local fermé aux dimensions adéquates ;

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

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

Considérant que les baies du projet sont reconfigurées (allèges abaissées) et redistribuées (rythme unifié de 3 travées aux étages) ; que les menuiseries extérieures sont en bois peint en blanc ; que portes et fenêtres présentent une imposte supérieure vitrée ; qu'aux +01 et +02, des garde-corps métalliques sont placés ; que l'enduit est de teinte blanche, la boiserie de la corniche de teinte anthracite ;

Que la représentation de la façade est lacunaire : quid du matériau des bandeaux horizontaux, des seuils de fenêtre, de l'aspect des garde-corps (barreaux et barre d'appui) ; qu'une couleur minérale claire est plus adaptée que le blanc pour une façade exposée aux pollutions atmosphériques urbaines ;

Qu'au rez-de-chaussée, il convient d'aligner la hauteur de l'imposte supérieure vitrée entre les différentes ouvertures, d'unifier la hauteur de l'imposte sur celle des étages, d'adapter le langage du châssis du bureau à sa nouvelle utilisation (nombre de divisions (3), mode d'ouverture (oscillo-battante), hauteur d'allège (plus basse)) ;

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

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du **08/04/2026** (art. 126/1, §1er du CoBAT) ; que ce deuxième dossier **modifié** a été déclaré complet le **08/05/2026** ;

Que cette demande modifiée n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique de la précédente version du projet a eu son effet utile ; que le projet modifié ne présente plus de dérogations ;

Que les plans de ce projet ont été soumis, à nouveau, à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ; que l'avis est favorable sous réserve de se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2024.0460/3 – du 21/06/2026 ;

Que la demande a été également soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué ; que l'avis, émis le **22/06/2026**, est libellé comme suit : «

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, zones d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à régulariser le bien en modifiant l'affectation et en dédensifiant le bâti existant (Bâtiment III & Cours) ; aménager 7 entités - bureau (1), activité productive (1), logement (5 dont 2 dans le bâtiment à rue) ;

Considérant que la demande initiale (V1) comportait les dérogations suivantes :

Au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

Titre I :

- Art.4 profondeur d'une construction mitoyenne ;*
- Art.6 toiture (hauteur) ;*

Titre II :

- Art.3 superficie minimale ;*
- Art.4 hauteur sous plafond (locaux habitables) ;*
- Art.10 éclairage naturel ;*

Au Règlements Communaux d'Urbanisme :

- Art.153 §2.al 2&3 dérogation au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire ;*
- Art.153 §2.al2 dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;*

Vu que la demande initiale a été soumise à enquête publique et commission de concertation ; qu'un avis défavorable unanime a été rendu en séance du 10/10/2024 ;

Considérant que la demande modifiée une première fois (V2) comportait les dérogations suivantes :

Au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

Titre I :

- Art.4 profondeur d'une construction mitoyenne ;*
- Art.6 toiture (hauteur) ;*

Titre II :

- Art.3 superficie minimale ;*
- Art.4 hauteur sous plafond (locaux habitables) ;*
- Art.10 éclairage naturel ;*

Au Règlements Communaux d'Urbanisme :

- Art.153 §2.al 2&3 dérogation au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire ;*
- Art.153 §2.al2 dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;*

Que des plans modifiés (art.126) ont été introduits en date du 12/03/2025 et déclarés complet le 28/04/2025 ;

Vu que la demande modifiée (V2) a été soumise à enquête publique et commission de concertation ; qu'un avis unanime défavorable a été rendu en séance du 25/09/2025 ;

Vu que des plans modificatifs (V3) ont été introduits le 8/04/2026 à l'initiative du demandeur en application de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

Considérant que les plans modificatifs (V3) ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ; que dès lors que le projet modifié (V3) ne doit pas être soumis aux mesures particulières de publicité déjà réalisées ;

Que la demande initiale a été complètement réorientée ; que le projet modifié propose une dédensification substantielle du bâti en intérieur d'îlot, solutionne le changement d'affectation des deux bâtiments arrière, aménage des logements qualitatifs, végétalise des surfaces imperméables en jardins plantés en pleine terre ;

Que le projet modifié réagence le site en 7 entités – soit, 1 unité de bureau, 1 unité d'activité productive et 5

unités de logement (2 dans le bâtiment à front de rue, 3 dans les Bâtiments III & IV) – en proposant des démolitions du bâti existant (Cour I, Bâtiment III) :

Bâtiment I (inchangé par rapport aux versions précédentes) :

- Bureau au rdc,
- App. 1ch au +01
- Duplex 3ch +02/combles

Bâtiment II

- locaux communs au rdc (vélos, poubelles)
- unité d'activité productive en duplex +01/combles

Bâtiment III

- logement de 3 chambres en duplex +00/+01
- démolition de 2 travées pour créer un jardin privatif

Bâtiment IV

- 2 logements de 2 chambres en duplex +00/+01
- Cour II réaménagée en 2 jardins privatifs délimités par des haies végétales, 2 terrasses rentrantes privatives au +01

Considérant que le programme du projet modifié est conforme au PRAS ; Que l'affectation principale de droit du Bâtiment II n'est plus modifiée – activité productive ; Que le changement d'affectation des Bâtiments III & IV est envisageable en ce qu'en zone d'habitation, les actes et travaux relatifs au logement peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que le principe de bon aménagement des lieux est respecté :

- Les 3 logements projetés dans les Bâtiments III & IV sont qualitatifs ;
- Tous les logements disposent d'un espace extérieur en pleine terre et/ou de terrasse en contact direct avec une pièce de vie ;
- Le logement du bâtiment III est orienté de manière à éviter les vis-à-vis par rapport au Bâtiment IV et à garantir une intimité entre les logements ;
- Le bâtiment II sert d'articulation entre l'avant et l'arrière de la parcelle ; l'activité productive y est maintenue – elle sera compatible avec la fonction résidentielle ;
- Des locaux communs sont prévus – local vélos (9 emplacements), local poubelles ;

Considérant que la parcelle est en zone d'aléa d'inondation faible (mais proche de moyen à fort), que le niveau de la nappe phréatique est donc peu profond (à 2,00m) ; Que dans la présente version du projet, une zone continue située en fond de parcelle, plantée en pleine terre et de +/- 157m², est dégagée ; Qu'une citerne de 5 m³ est enterrée dans le jardin ; Que 4 citernes aériennes, de chacune 2m³, sont placées dans le sous-sol du bâtiment à front de rue ; Qu'une réutilisation des eaux pluviales récoltées est prévue pour les toilettes et l'arrosage des espaces extérieurs ; Que par ailleurs, la toiture plate de 9,2m² sera végétalisée ;

Que cependant la citerne de 5m³ prend place dans le jardin privatif du logement 6 et récolte les eaux de pluie des logements 5, 6 et 7 ; Qu'il convient de permettre l'entretien de celle-ci en tout temps ;

Considérant que la façade à rue a été revue de manière à mieux correspondre à l'expression classique du bâti bruxellois – châssis bois 2 vantaux avec imposte supérieure (du +00 au +02), enduit clair, soubassement et piédroits en pierre bleue ;

Considérant que le changement de destination sur une superficie de plus de 200m² de plancher nécessite l'avis du fonctionnaire délégué ; Que le projet a marqué une évolution remarquable depuis sa version initiale ; Que le projet s'inscrit dans les volumes autorisés et que le changement de destination n'engendre pas de nuisance et s'accompagne d'une amélioration conséquente de l'intérieur d'îlot, qu'il est acceptable ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS prévoit que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; Que l'atteinte à l'intérieur d'îlot est acceptable en ce qu'elle améliore notablement ses qualités végétales et paysagères et participe à la lutte contre les îlots de chaleur urbaine ;

Considérant que la démolition d'une partie des constructions en intérieur d'îlot permet d'aérer quelque peu un intérieur d'îlot déjà densément bâti et d'aménager une zone de jardin où chaque logement bénéficie d'un

espace privatif ; que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE

Références du dossier : 01/DER/1926034. »

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Échevins fait siens les motifs développés par le Fonctionnaire délégué et adopte son avis favorable.

Fait en séance du

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.
(Références dossier régional : 01/DER/1926034)*

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.
