

Nos références : **PU 53671** – CD/AB

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Abbé Cuyllits, 40 - 42**
- Objet de la demande : **démolir deux bâtiments à front de rue, reconstruire un immeuble de logements et transformer l'arrière-bâtiment (atelier) en deux habitations et locaux communs**

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

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

Vu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ni de permis de lotir en vigueur ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht, entré en vigueur le 17 octobre 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 **17/03/2025** et complétée le **14/05/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **16/06/2025** ;

Considérant que la demande initiale déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessus :

- **RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne**
- **RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne**
- **RRU, Titre I, article 16 - collecte des eaux pluviales**
- **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**

- **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**
- **RRU, Titre II, article 18 - local d'entretien**
- **RRU, Titre VIII, article 6 - emplacements de parking**
- **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage,**
- **RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade ;**
- **RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **23/06/2025**, portant les références CP.2025.0463/1, figurant dans le dossier de demande de permis initiale ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **11/09/2025** au **25/09/2025** et qu'aucune observation ni demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **02/10/2025** sur la demande initiale, qu'il est libellé comme suit :«

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 les parcelles sont reprises à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0+4 (sols potentiellement pollués et sols pollués en cours d'étude ou de traitement) ;

Vu que le site faisant l'objet de la demande se situe Rue Abbé Cuyllits au n°40-42, se compose de deux bâtiments mitoyens à front de rue de gabarit R+2+TV implantés sur les parcelles cadastrées Division 4, section B n°145 R15 et T5 et répertorié comme maison sans cave habitable, ainsi que d'un bâtiment arrière de gabarit R+2+TV implanté sur la parcelle Division 4, section B n°141A18 et répertorié comme bâtiment industriel (atelier) ;

Vu que la demande vise à démolir deux bâtiments à front de rue, reconstruire un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial et transformer l'arrière-bâtiment (atelier) en deux habitations et locaux communs ;

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 générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement ;*
- *application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n°02769 (PU F2373) – construire 4 maisons – permis octroyé le 23/06/1883*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de cour, la création de lucarnes, l'augmentation du nombre de logements dans les bâtiments à rue et les modifications d'aspect en façade à rue ;

Considérant que les plans des archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18646, RU2024/18647 et RU/2024/18649), le site comprend 2 maisons unifamiliales à front de rue et un entrepôt dans le bâtiment arrière ;

Considérant qu'en situation de fait le site comprend un immeuble de rapport à front de rue comprenant 7 logements et un dépôt dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- démolir les deux bâtiments à front de rue et la couverture de cour infractionnelle ;
- construire à front de rue un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et 6 unités de logements aux étages (locaux communs au sous-sol) ;
- démolir partiellement le bâtiment arrière ;
- rénover et transformer l'atelier arrière en 2 habitations supplémentaires et aménager des locaux communs ;
- restaurer et réaménager une zone de cours et jardins ;

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

Dans le bâtiment à front de rue :

- -01 6 caves, locaux techniques, local poubelles, local poussettes
- +00 entrée cochère, commerce (~75m²)
- +01 **logement 01** : app. 1 chambre (~48m²)
logement 02 : app. 1 chambre (~52m²)
- +02 **logement 03** : studio (~39m²)
logement 04 : app. 1 chambre (~52m²)
- +03 **logement 05** : duplex 2 chambres (39+33 = 72m²) : pièces de vie
logement 06 : duplex 3 chambres (52+52 = 104m²) : pièces de vie
- +04 **logement 05** : duplex : 2 chambres, 1 SDD
logement 06 : duplex : 3 chambres, 1 SDD

Dans le bâtiment arrière :

- +00 local vélos et local poubelles
logement 07 : app. 1 chambre PMR (~48m²)
- +01 **logement 08** : duplex 3 chambres (61+65 = 126m²) : pièces de vie
- +02 **logement 08** : duplex : 3 chambres, 2 SDB

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée par rapport à la situation de droit ; que l'aménagement de logements dans le bâtiment arrière et la création de terrasses/balcons pour les logements à l'arrière du bâtiment à rue peut créer des nuisances et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement** est d'application en ce que la démolition des logements existants peut être autorisée à condition que les superficies de logement sur le site soit maintenue ; que le projet prévoit que les surfaces destinées au logement soient doublées (de 350 à 700 m²) ; que dès lors le projet est conforme à ladite prescription du PRAS ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que le bâti projeté dépasse les profils mitoyens des constructions voisines en situation de droit ;

Que, d'une part, le voisin de gauche a construit des volumes supplémentaires aux étages inférieurs à l'arrière du bâtiment à rue sans permis d'urbanisme ; que ces extensions sont donc irrégulières ; que la profondeur de bâti autorisée (de droit) pour le voisin de gauche est limitée à celle du corps principal du bâtiment ; qu'en conséquence les constructions projetées au niveau du rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont dérogatoires ; que s'agissant d'une nouvelle construction les dérogations volumétriques ne sont pas acceptables ;

Que, d'autre part, le voisin de droite (n°44) n'a pas encore exécuté le permis 01/PFD/1770202 (réf. : PU51855) délivré le 20/07/2021 consistant à démolir les entrepôts existants et reconstruire un immeuble de logements ; que toutefois il semble subsister des problèmes de stabilité des bâtiments des n° 42 et 44 ; qu'une démolition conjointe des bâtiments a été recommandée dans un rapport de stabilité du site ; qu'un arrêté du bourgmestre exigeant la démolition du n° 42 a été pris en date du 19/02/2025 ; que cet arrêté n'a toujours pas été exécuté ;

Qu'au vu des caractéristiques historiques (structurelles comme patrimoniales) des bâtiments en présence, le principe même de démolition-reconstruction pour les biens des n°40 et 42 n'est pas validé par la commission de concertation ; que seule une démolition dûment autorisée pour des raisons de sécurité publique peut être

justifiée ; qu'il convient dès lors de clarifier la situation du site en termes de stabilité et, le cas échéant, solliciter auprès du bourgmestre la modification de son arrêté pris le 19/02/2025 ; que l'objectif doit se cantonner à une sécurisation du site ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que les balcons aux étages ainsi que le dernier niveau projeté dépassent les profils des immeubles voisins ; que s'agissant d'une nouvelle construction, le gabarit doit être conforme au Titre I du RRU ou qu'à tout le moins, les dérogations doivent être dûment sollicitées et justifiées ; qu'en l'état, elles ne sont pas acceptables ;

Considérant également que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les balcons arrière projetés ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable dans le cas d'une nouvelle construction ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 16 - collecte des eaux pluviales**, en ce que pour toute construction neuve ou assimilée, une citerne d'eau de pluie d'une contenance minimum de 33L/m² de surface de toiture en projection horizontale doit être installée ; qu'une citerne de récolte des eaux pluviales est prévue ; que cependant la capacité de 5.000 litres est insuffisante pour les 240m² d'emprise de construction sur le site ;

Considérant de surcroît que les parcelles se trouvent à proximité directe des zones d'aléa d'inondation (faible et moyen) ; que le projet prévoit une végétalisation des toitures plates ; que toutefois le type et l'épaisseur du substrat ne sont pas renseignés ; qu'afin de maximiser les surfaces perméables, il y a lieu de localiser cette citerne sous les constructions projetées ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement** en ce que les eaux pluviales récoltées aux abords d'une nouvelle construction doivent être gérées sur la parcelle ; qu'il y a lieu de tendre au « zéro rejet » d'eaux pluviales à l'égout ; qu'il y a donc lieu de prévoir un réseau séparatif ; qu'un dispositif de dispersion des eaux in situ (dans la zone de cour et jardin) doit être envisagé ;

Considérant par ailleurs qu'au niveau du sol, les parcelles sont reprises à l'inventaire des sols pollués ; qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée et déclarée conforme en septembre 2014 ; que les parcelles ne font actuellement pas l'objet de restrictions d'usage ; que toutefois il y a lieu de réaliser une étude détaillée (qui délimite les pollutions) et une étude de risque (qui détermine les éventuelles restrictions d'usage) ; qu'au vu des résultats de ces études complémentaires, les implantations et aménagements extérieurs devront être éventuellement revus afin d'assurer une protection contre les risques liés à la pollution des sols (au cuivre, zinc, plomb etc.) ;

Qu'il convient de prendre contact dans les meilleurs délais avec le facilitateur sols de Bruxelles Environnement (soilfacilitator@environnement.brussels) en vue de définir précisément les procédures et démarches à entreprendre ;

Considérant que les logements projetés sont conformes au Titre II du RRU en ce qui concerne les superficies plancher, les hauteurs sous plafond et les surfaces éclairantes ; que toutefois la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que la typologie projetée est peu variée (5 logements de type studio ou 1ch. de 50 m² sur 8 logements) ; que la localisation du logement PMR est très éloignée de l'entrée du site ; que le local vélo en fond de parcelle implique du passage le long de ce logement et n'en garantit dès lors pas l'intimité ;

Considérant également que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que les locaux poubelles projetés sont localisés en sous-sol du bâtiment à rue soit en fond de parcelle ; que le nombre de portes à franchir et/ou de distance à parcourir/monter ou descendre est trop important pour garantir une manutention aisée jusqu'en voirie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6 - emplacement de parking**, en ce que le projet ne prévoit pas au moins un emplacement de parcage en domaine privé par unité de logement ; que le site est situé en zone B pour l'accessibilité ; que le projet bénéficie donc d'une desserte moyenne en transports en commun ; que le projet prévoit 8 unités de logement (dont 1 PMR) ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est envisagée ; qu'une alternative à la mobilité douce est proposée ;

Considérant cependant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que les locaux prévus au projet sont soit mal localisés (en sous-sol du bâtiment avant ou en fond de parcelle), soit de superficie insuffisante ; qu'il y a lieu de prévoir des locaux pour vélos et poussettes localisés au niveau du rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée du site ; que leur surfaces doivent être suffisantes pour accueillir minimum un vélo par chambre ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18 - local d'entretien**, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ;

Considérant que la transformation d'arrière-bâtiment 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 :

- L'arrière-bâtiment doit présenter une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien ;
- Les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées ;
- Limiter de préférence le nombre de logement à 1 seul logement afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;
- Plafonner l'aménagement de studios et appartements 1 chambre (<60m²) à maximum 25% de la superficie habitable du site ;
- Faire figurer sur plans l'aménagement paysager (arbres à hautes tiges, zone gazonnée, arbustes, ...) ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 en situation de droit à 8 en situation projetée ; que les dérogations et manquements attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le nombre et la configuration des logements projetés densifient davantage l'intérieur d'îlot ainsi que les parties habitées des immeubles ;

Qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que les gabarits projetés doivent être conformes au Titre I du RRU ; que le maintien du bâtiment arrière en mauvais état doit pouvoir se justifier ; qu'en cas de démolition, toutes les précautions doivent être prises pour ne pas fragiliser les bâtiments mitoyens (école, bâtiment patrimonial etc.) ; que la nécessité d'une surface commerciale au rez-de-chaussée au détriment de locaux communs pour les logements doit être repensée ; que les duplex (et cages d'escalier supplémentaires) doivent être limités ; que le nombre et la réparation des logements doivent être revus ; que l'aménagement paysager de la zone de cour et jardin doit être précisé, notamment au regard des contraintes éventuelles liées à la pollution des sols ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que le projet modifie le profil des toitures ; que le projet prévoit la présence d'oriels en façade à rue à tous les étages ; que de surcroît les oriels présentent une saillie de 80 cm ; que cette configuration est peu esthétique et rompt avec le langage architectural du voisinage ; qu'elle permet uniquement d'offrir des surfaces plancher atteignant les seuils minimum d'habitabilité ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage** ; en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures ne s'harmonisent pas avec ceux du voisinage ; que les matériaux choisis sont hétéroclites et peu cohérents ; que les divisions des châssis ne sont pas homogènes ni fonctionnelles ; que les baies du rez-de-chaussée et des étages ne sont pas alignées ; que la composition d'ensemble en est affectée ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade** ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de manière à assurer une bonne qualité esthétique et en préserver les qualités résidentielles du voisinage ; que les menuiseries en PVC blanc ne sont pas en matériaux durables ; que les jeux de matériaux et coloris manquent de recherche esthétique ; que les matériaux de la grille de l'entrée cochère ne sont pas renseignés ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE**, que les modifications apportées doivent viser 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 ;

Qu'il y a donc lieu de respecter les caractéristiques néoclassiques traditionnelles des immeubles historiques encore existants dans le voisinage ou de proposer une approche contemporaine plus qualitative en termes de matériaux, travail esthétique et composition comme il en existe également dans le quartier ; qu'à ce titre, améliorer la proposition au regard du projet pour la parcelle voisine de droite (n°44) peut être pertinent ;

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 qu'en application de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a notifié son intention de modifier, d'initiative, sa demande en date du **15/10/2025** ;

Considérant que la demande **modifiée** a été introduite en date du **26/02/2026** et complétée le **10/04/2026** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du **23/04/2026** ; que la demande modifiée a été soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que la demande modifiée déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus :

- **RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne,**
- **RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne**
- **RRU, Titre II, article 3 – superficies minimales**
- **RRU, Titre VIII, article 6 - emplacements de parking ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **29/04/2026**, portant les références CP.2025.0463/2, figurant dans le dossier de demande de permis modifiée ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **14/05/2026** au **28/05/2026** et qu'aucune observation ni demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **04/06/2026**, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 les parcelles sont reprises à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 4 (sols pollués en cours d'étude ou de traitement) ; qu'une nouvelle reconnaissance de l'état du sols a été réalisée en décembre 2025 et déclarée complète en janvier 2026 par Bruxelles Environnement ; que les parcelles sont frappées de restrictions d'usage dues à une pollution aux métaux lourds liée à l'ancienne activité de garage automobile sur le site ;

Vu que le site faisant l'objet de la demande se situe rue Abbé Cuyllits au n°40-42, se compose de deux bâtiments mitoyens à front de rue de gabarit R+2+TV implantés sur les parcelles cadastrées Division 4, section B n°145 R5 et T5 et répertorié comme maison sans cave habitable, ainsi que d'un bâtiment arrière de gabarit R+1+TV implanté sur la parcelle Division 4, section B n°141A18 et répertorié comme bâtiment industriel (atelier) ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n°02769 (PU F2373) – construire 4 maisons – permis octroyé le 23/06/1883*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de cour, la création de lucarnes, l'augmentation du nombre de logements dans les bâtiments à rue et les modifications d'aspect en façade à rue ;

Considérant que les plans des archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18646, RU2024/18647 et RU/2024/18649), le site comprend 2 maisons unifamiliales à front de rue et un entrepôt dans le bâtiment arrière ;

Considérant qu'en situation de fait le site comprend un immeuble de rapport à front de rue comprenant 7 logements et un dépôt dans le bâtiment arrière ;

Vu que la demande initiale visait à démolir deux bâtiments à front de rue, reconstruire un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial, transformer l'arrière-bâtiment (atelier) en deux habitations et locaux communs et restaurer des zones de pleine terre dans l'ilot ;

Vu que la commission de concertation a émis défavorable unanime sur la demande initiale ; motivant notamment « qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que les gabarits projetés doivent être conformes au Titre I du RRU ; que le maintien du bâtiment arrière en mauvais état doit pouvoir se justifier ; qu'en cas de démolition, toutes les précautions doivent être prises pour ne pas fragiliser les bâtiments mitoyens (école, bâtiment patrimonial etc.) ; que la nécessité d'une surface commerciale au rez-de-chaussée au détriment de locaux communs pour les logements doit être repensée ; que les duplex (et cages d'escalier supplémentaires) doivent être limités ; que le nombre et la réparation des logements doivent être revus ; que l'aménagement paysager de la zone de cour et jardin doit être précisé, notamment au regard des contraintes éventuelles liées à la pollution des sols » ;

Considérant que le demandeur a modifié la demande d'initiative ;

Vu que la demande modifiée vise à démolir deux bâtiments à front de rue, reconstruire un immeuble de logements et transformer l'arrière-bâtiment (atelier) en deux habitations et locaux communs ;

Que par rapport à la demande initiale, la zone de cours et jardins reste entièrement imperméabilisée ; que la parcelle est frappée de restriction d'usage ; que la dalle de béton ne peut être supprimée et qu'aucune plantation de pleine terre ni de pompage d'eau souterraine n'est autorisé en l'état ;

Que par ailleurs, le rez commercial initialement prévu est supprimé ; que la volumétrie du bâtiment à rue est revue à la baisse ; que le nombre de logements projeté est maintenu ; que les aménagements des logements et des communs sont revus ;

Vu que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 14/05/2026 au 28/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

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

Dans le bâtiment à front de rue :

- -01 6 caves, local citerne 10m³, local compteurs, local entretien
- +00 local poubelles, hall commun
Logement 01 : app. 1 chambre (70 m²) avec accès PMR distinct
- +01 **Logement 02** : app. 3 chambres (90 m²) avec terrasse
- +02 **Logement 03** : studio (40 m²) avec balcon
Logement 04 : app. 1 chambre (50m²) avec balcon
- +03/+04 **Logement 05** : duplex 2 chambres (70 m²) avec terrasse
Logement 06 : duplex 2 chambres (90 m²) avec terrasse

Dans le bâtiment arrière :

- +00 local vélo, hall commun
Logement 07 : app. 1 chambre (75 m²) PMR avec cour
- +01/+02 **Logement 08** : duplex 4 ch. (130 m²)

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée par rapport à la situation de droit ; que l'augmentation du nombre de logements, notamment en intérieur d'îlot, et la création de balcons et terrasses peuvent créer des nuisances et préjudicier le voisinage ;

Que les parcelles sont entièrement imperméabilisées et que le projet ne prévoit pas la création/restauration de zones de pleine terre ; que ce maintien résulte de restrictions d'usage des parcelles imposées par la réglementation en matière de pollution de sols ;

Que le projet prévoit toutefois une végétalisation des toitures plates ainsi que le placement d'une citerne de récolte des eaux pluviales en cave du bâtiment avant ; que sa capacité de 10.000 litres est adaptée au gabarits et programme projetés ; que les eaux récoltées au niveau du bâtiment arrière sont connectées à la citerne ; que s'agissant d'une nouvelle construction et au vu du taux élevé d'imperméabilisation du site, il y a lieu de prévoir une végétalisation semi-intensive de la toiture du bâtiment à rue ;

Que par rapport à la demande initiale, la qualité de l'aménagement de la zones de cours et jardins est drastiquement diminuée ; que le maintien d'un site entièrement imperméabilisé et la densification des parcelles faisant l'objet de la demande sans compensation satisfaisante en termes de désimperméabilisation et d'amélioration des qualités de l'îlot est regrettable ; que la nature même du projet s'en trouve modifiée ; qu'une densification de la parcelle sans amélioration des qualités de l'îlot n'est pas acceptable et pourrait créer un précédent ;

Que de surcroît la parcelle voisine de droite a effectué les démarches nécessaires en termes d'assainissement des sols en vue de pouvoir obtenir un permis visant à réaffecter entièrement le site et restaurer des zones de pleine terre ; que ces démarches, bien qu'onéreuses, semblent inévitables pour permettre de proposer un projet de réaffectation du site qualitatif et respectant la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement** est d'application en ce que 300m² affectés au logement en situation existante sont totalement supprimés par la démolition des deux maisons unifamiliales à front de rue ; que cette suppression peut être autorisée par le PRAS en ce que le projet prévoit la création de de près de 800m² de logement sur le site par la reconstruction d'un immeuble ainsi que la réaffectation du bâtiment arrière existant ; que le projet augmente les surfaces allouées au logement sur le site situé en zone d'habitation au PRAS et est donc conforme à ladite prescription ;

Considérant cependant que le principe même de démolition des bâtiments à front de rue n'avait pas été validé par la commission de concertation le 02/10/2025 ; que le principe de démolition ne pouvait se justifier que pour des raisons de sécurité publique ; que cette démolition a été ordonnée par le Bourgmestre pour des raisons de stabilité/sécurité publiques par un arrêté pris le 19/02/2025 ; que cet arrêté a été modifié et précisé le 09/10/2025 afin de l'étendre aux deux bâtiments à rue concernés par la présente demande ; qu'en séance, il a été déclaré que la démolition a été entamée et est actuellement en cours ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que les balcons et terrasses des étages supérieurs dépassent les gabarits des constructions voisines ; que ces volumes ne nécessitent pas de rehausse de mitoyens ; que les balcons et terrasses respectent un retrait latéral de 1.90 minimum et sont donc conformes au code civil en matière de vues ; qu'il permettent la création d'espaces extérieurs privatifs pour les logements sans impacter l'ensoleillement des parcelles voisines ; que toutefois les dérogations volumétriques ne sont pas acceptables pour les nouvelles constructions, comme exprimé dans l'avis de la commission de concertation précédent ; que de surcroît, les documents graphiques présentent des incohérences (balcons représentés en coupes mais pas en élévation etc.) ;

Considérant qu'au niveau des logements projetés, leur nombre de 8 reste inchangé par rapport à la demande initiale ; qu'une mixité de types de logement est proposée ; que des espaces extérieurs privatifs sont créés pour une majorité de logements ; que des locaux communs prévus sont satisfaisants ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que le séjour avec cuisine du logement avant au rez-de-chaussée présente une superficie de 26.50m² au lieu de 28m² ; que le séjour du logement au 1er étage présente également une superficie insuffisante (22 ou 27m²), de surcroît pour un logement 3 chambres ; que la même configuration est prévue pour le séjour de l'appartement 1 chambre du 2ème étage ; qu'enfin le séjour du duplex de gauche au dernier niveau est d'une superficie de 26.50m² au lieu de 28m² ; que les dérogations sont généralisées pour les logements du bâtiment à front du rue ; que les dérogations ne sont pas acceptables pour une nouvelle construction ; qu'une modification des aménagements intérieurs et/ou des cloisonnements permettraient de supprimer les dérogations ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux** en ce que le logement arrière du rez-de-chaussée n'est pas traversant ; que par ailleurs le duplex 4 chambres en fond de parcelle dispose d'une terrasse extérieure qui offre des vues sur le logement PMR du rez-de-chaussée (lanterneau) ; que de surcroît les surfaces du séjour de ce logement (32 m²) semblent insuffisantes pour un logement 4 chambres ;

Considérant que la transformation d'arrière-bâtiment 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 :

- L'arrière-bâtiment doit présenter une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien ;
- La rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS) ; que l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable est respecté ; que l'aménagement paysager doit être repris sur plans ;
- La distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptables ;
- Les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées ;
- Les normes d'habitabilité sont respectées pour tous les logements ;
- Le nombre de logement dans le bâtiment arrière doit de préférence se limiter à 1 seul logement afin

de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffectée requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 8 ; que les dérogations et manquements attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le projet participe au maintien du taux d'imperméabilisation de la parcelle et ne dédensifie en rien le cœur d'ilot déjà fortement bâti ; que les interventions projetées sont lourdes sans amélioration importante des qualités de la parcelle ni de l'intérieur d'ilot ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6 - emplacement de parking**, en ce que le projet ne prévoit aucun emplacement pour voitures en domaine privé malgré la construction d'un immeuble de 6 logements à front de rue et l'aménagement de 2 logements supplémentaires dans le bâtiment arrière existant ; que la parcelle est située en zone B pour l'accessibilité et bénéficie dès lors d'une desserte moyenne en transport en commun ;

Que le projet prévoit une alternative de mobilité douce en ce qu'un local pour vélos et poussettes est aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment arrière d'une surface de 15 m² pour 6 emplacements ; que son accès est aisé depuis la voirie ; que 10 emplacements non-couverts sont également prévus en extérieur ; qu'au vu des 8 logements et 15 chambres projetés, le projet répond au principe d'un emplacement vélo par chambre ; que cependant il convient de prévoir que tous les emplacements vélos à destination des logements doivent être couverts ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les deux maisons unifamiliales à toiture à versants sont remplacées par un immeuble à appartements à toiture plate à l'alignement ; que les oriels initialement prévus sont supprimés ; que la gabarits projetés est alignés avec celui du bâtiment de droite à construire ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE**, que les modifications apportées doivent viser 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 ;

Que le bâtiment sera revêtu de briques de couleur rouge avec présence de brique de couleur noire au rez-de-chaussée et sous les baies des étages supérieurs ; qu'un soubassement en béton est prévu ; qu'il convient de proposer des matériaux et coloris de façade qui soient intégrés au contexte historique ; qu'un raccord esthétique au bâtiment de gauche doit être proposé ;

Que les menuiseries projetées sont en PVC de couleur gris anthracite ; que les matériaux et coloris de la grille d'entrée ne sont pas renseignés ; qu'il convient de proposer une matérialité durable pour les menuiseries à savoir du bois ou de l'aluminium ; que les divisions des châssis aux étages s'inspirent du bâtiment à construire de droite ; que les plans doivent préciser les matériaux et coloris de la grille d'entrée ; que les boîtes aux lettres doivent être limitées au nombre de logements projetés et ne peuvent être suspendues à la grille ; qu'elles doivent, tout comme la parlophonie, être intégrées au volume bâti ;

Considérant de manière globale que la façade doit être requalifiée en vue de s'intégrer au tissu urbain environnant ; qu'un rythme de façade plus vertical doit être proposé ; qu'au vu des démolitions importantes, une réutilisation des matériaux historiques du site est à prévoir dans le projet ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet tel que modifié 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. »

Avis défavorable de la Commune :

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 02/10/2025 sur la demande initiale ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 04/06/2026 sur la demande modifiée ;

Considérant qu'en application de l'article 126§8 du CoBAT, 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 permis est refusé par le collège des bourgmestre et échevins.

Fait en séance du

Par 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 refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

(Références dossier régional : 01/AFD/1977505)

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 <http://urbanisme.irisnet.be/>.

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.

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.

Modalités de publicité

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.
