

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Bara, 122**
- Objet de la demande : **Changer l'affectation d'atelier en commerce du rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue et en logement dans l'arrière-bâtiment, aménager un logement en duplex aux +02/combles, mettre en conformité la couverture partielle de la cour, démolir une travée de l'arrière-bâtiment en fond de parcelle, remplacer les menuiseries en façade avant**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **changer l'affectation d'atelier en commerce du rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue et en logement dans l'arrière-bâtiment, aménager un logement en duplex aux +02/combles, mettre en conformité la couverture partielle de la cour, démolir une travée de l'arrière-bâtiment en fond de parcelle, remplacer les menuiseries en façade avant**, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer aux deux plans **53620** de la situation projetée (référence architecte : plans 3/4 & 4/4), cachetés à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/07/2025, 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.

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 __ et dénommé ;~~

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **05/02/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **09/05/2025** ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **29/07/2025** portant les références CP.2025.0398/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande initiale 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 ;

Vu 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 et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

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

Vu la note du Bureau bruxellois de la planification (Perspective) concernant le Quartier Midi ;

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 restreinte ;

Vu que le bien, sis Rue Bara au n° 122, se compose d'une maison à front de rue R+02+TV et d'un arrière-bâtiment R+00+TV, implantés sur une parcelle de 172m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 334 b 12 ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce (à l'avant) et en logement (à l'arrière), aménager un logement en duplex aux +02/combles, mettre en conformité la couverture partielle de la cour et le remplacement des menuiseries en façade avant ;

Vu que la demande a été introduite le 14/02/2025, que le dossier a été déclaré complet le 09/05/2025 ;

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

- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 10, chapitre III du Titre III du RCU – accès aux compteurs*
 - *dérogation à l'article 12, chapitre III du Titre III du RCU – éclairage naturel*
 - *dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;*
 - *dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/09/2025 au 18/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 07684 (PU 08175) – construire une maison – permis octroyé le 07/02/1899 ;*
- *n° 07811 (PU 08302) – placer une marquise le long de la façade – permis octroyé le 18/07/1899 ;*
- *n° 28219 (PU 21405) – modification de la façade – permis octroyé le 16/06/1936 ;*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture partielle de la cour, pour l'aménagement des combles du bâtiment à front de rue, pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment d'activité productive en logement, pour le changement d'aspect de la façade à rue (remplacement des menuiseries extérieures) ; les plans d'archives 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 2024/18895), le bien comprend une maison de rapport à front de rue qui comprend 2 unités de logement réparties aux étages, et une activité productive au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue qui s'étend dans l'arrière-bâtiment ; le bien fait l'objet de suspicions d'infraction pour l'augmentation du nombre de logements de 2 à 3 et pour le changement de destination du magasin/atelier à logement ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité la couverture partielle de la cour et la rehausse de l'extension latérale (couverture et fermeture de la terrasse), la privatisation du sous-sol pour l'entité commerciale, l'aménagement d'un logement dans l'arrière-bâtiment et le remplacement (en 2017) des châssis (PVC vert foncé) ; au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue, le projet prévoit, d'une part, d'aménager un local commercial de type barista (take-away principalement) avec possibilité (limitée) de consommation sur place, d'aménager des pièces annexes du logement de l'arrière-bâtiment, et, d'autre part, d'agrandir le logement du 2^{ème} étage en aménageant les combles pour créer un duplex ;

Considérant qu'en situation projetée, le projet prévoit 1 commerce et 3 unités de logement ; que l'aménagement proposé est le suivant :

Bâtiment à front de rue

- -01 cave privatisée pour le logement de l'arrière-bâtiment (via la sdb) ; autres locaux accessibles par escalier hélicoïdal du commerce : chaufferie (+00), sanitaire et local avec compteurs électricité, stockage avec compteurs eau ;
- +00 hall d'entrée commun des logements via porte cochère, desservant les étages et donnant un accès direct au logement de l'arrière-bâtiment ; local commercial de 21m² – accès à rue distinct et accès au sous-sol privatif (escalier hélicoïdal) ; logement de l'arrière-bâtiment – hall, accès cave et sdb ;
- +01 studio ;
- entre +01/+02 extension latérale en zone de cour accessible par le palier d'étage intermédiaire ; locaux de stockage logements (studio et duplex) ;
- +02/combles duplex de 2 chambres
niv. inf. : cuisine ouverte sur sàm, salon ;
niv. sup. : chambres dont 1 avec grenier (mezzanine non renseignée), sdd avec wc ;

Arrière-bâtiment aménagé en unité de logement de 2 chambres

- +00 cour avec passage couvert ; cuisine ouverte sur sàm/salon ;
- +01 chambres, bureau situé dans l'extension latérale en zone de cour ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; la parcelle, construite sur son entièreté, reste complètement imperméabilisée ;

Que le changement de destination de l'arrière-bâtiment est situé entre 2015 et 2016 – rénovation de l'ensemble des toitures, placement de 8 fenêtres de toiture, modification de l'extension latérale en zone de cour ; qu'entre 2018 et 2019, de nouveaux travaux ont été réalisés au niveau de l'extension latérale (rehausse) ; que ces aménagements n'ont pas nécessité de rehausse mitoyennes ; que le bâtiment à front de rue est complètement dominé par les gabarits des constructions voisines ;

Que malgré le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment en logement, aucune amélioration des caractéristiques de l'espace extérieur n'est proposée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Que la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur ; que le volume de l'extension latérale en zone de cour, qui a subi plusieurs modifications au cours de ces dernières années, présente trois niveaux dont 2 sont utilisés par le logement de l'arrière-bâtiment ;

Que vu les profondeurs et hauteurs des immeubles aux n° 114-120 (situé à gauche) et n° 124-126 (situé à droite), cette extension reste en-deçà des gabarits mitoyens ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces et que l'aménagement n'est pas adéquat (sdd/wc du duplex) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 10, éclairage naturel**, en ce que les représentations ne permettent pas de s'assurer d'un apport suffisant et qualitatif ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 12, chapitre III du Titre III – éclairage naturel** ; que l'éclairage zénithal ne sert que d'éclairage d'appoint ; que les locaux habitables, à l'exclusion des cuisines, ne peuvent être éclairés uniquement par de l'éclairage zénithal ; que la pièce du fond de l'arrière-bâtiment ne dispose pas d'une baie en façade ;

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

- L'unité de logement de l'arrière-bâtiment, en l'état, ne peut être assimilée à un logement accessoire à l'activité commerciale – au cadre VI de l'Annexe I, 3 logements sont demandés, le commerce et le logement ne communiquent entre eux que via le sous-sol ;

- La privatisation du sous-sol, qui est en grande partie utilisé par le commerce et d'une manière moindre par le logement de l'arrière-bâtiment, préjudicie les logements – pas d'accès au sous-sol pour les logements du bâtiment à front de rue ;
- Les manquements de l'aménagement du commerce et d'informations indispensables à la bonne compréhension du projet ne permettent pas de déterminer si la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture est accessoire à l'activité principale – c'est-à-dire, selon l'arrêté relatif aux changements d'utilisation, elle occupe une superficie de plancher inférieure à celle de l'activité principale, les heures d'ouverture du commerce ne s'étendent pas au-delà de 20h00 ;
- Les représentations étant lacunaires, le bon aménagement des lieux ne peut être analysé – manque de coupe transversale, de l'élévation de la façade de l'arrière-bâtiment, de photos significatives ;
- Possibilités inexploitées de créer un espace extérieur qualitatif – la cour existante ne présente qu'une profondeur de 2,95m (distance restreinte entre les fronts de bâtisse des 2 immeubles), elle n'est pas de plain-pied par rapport au logement en contrebas (- 1,00m), elle est entièrement imperméabilisée ;
- Peu d'optimisation spatiale du logement de l'arrière-bâtiment – la position de l'unique sanitaire (sdd avec wc) dans le bâtiment à front de rue n'est pas adéquate (éloigné par rapport aux chambres, sans wc invités) ; le maintien d'une fenêtre de 3,60m de hauteur n'est pas adapté ; le sanitaire doit être intégré dans le bâti de l'arrière-bâtiment ;
- Les sources d'éclairage naturel de l'arrière-bâtiment, principalement zénithales, n'apporte pas de luminosité directe au rez-de-chaussée sur +/- 6,65m de profondeur (sous le plancher des chambres) ; le salon tout comme les chambres n'ont aucune vue directe horizontale vers l'extérieur ; toutes les fenêtres de toit ne s'intègrent pas au cloisonnement de l'aménagement intérieur (chambre parents), l'unique fenêtre en façade avant ne permet pas un dégagement visuel satisfaisant vers un extérieur qualitatif, ni une vue horizontale sur au moins 3,00m (profondeur de la cour maximale de 2,95m) ; le logement est mono-orienté ;
- La réaffectation de l'arrière-bâtiment qui n'est pas conçu initialement pour un logement (volume de 15,00m de profondeur avec baies que sur une seule façade), requiert de lourdes modifications qui passent souvent par une dédensification du bâti (démolition partielle) pour atteindre une habitabilité qualitative – la démolition d'une travée en fond de parcelle permettrait de rendre le logement traversant et d'atteindre une habitabilité adéquate ;
- Au niveau du studio, le maintien d'un cloisonnement (vestiaire/placard) créant une séparation de l'espace de séjour indifférencié n'est pas pertinent ;
- Le volume créé sur le palier d'étage +01/+02 ne se justifie pas en ce qu'il supprime une terrasse existante et que le projet propose 2 unités de logement sans espace extérieur ;
- L'implantation des techniques sur les représentations est manquante (chaudière, sorties à l'air libre, ...) ;
- Les exigences du SIAMU doivent être rencontrées et notamment celles concernant l'« enclousonnement » de l'escalier desservant le sous-sol et l'accessibilité des compteurs à tous les occupants ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 10, chapitre III du Titre III – accès aux compteurs** ; que pour tous les logements, l'accès aisé aux compteurs est permanent ; que le projet y contrevient ;

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'ilot ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- tous les logements sont traversants (présentent une double orientation) ;
- le maintien du bâti de l'arrière-bâtiment doit être justifié ;

- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle, ainsi que des vis-à-vis acceptables ;
- préconiser la diminution des hauteurs de mitoyens (en accord avec les propriétaires voisins) ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements, eu égard à la configuration des lieux, attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, de prévoir une diminution de la profondeur bâtie existante de l'arrière-bâtiment, une amélioration substantielle de l'offre en locaux communs, une habitabilité conforme et des espaces extérieurs adéquats (terrasse et espace à ciel ouvert en fond de parcelle) ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que, toutefois, vu la densité d'occupation de la parcelle, il y a lieu de proposer une alternative de mobilité douce ; que le rangement proposé dans l'entrée cochère n'est pas adéquat ;

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 ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications ont été apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries ont été remplacées par du PVC de teinte vert foncé ; que la demande vise à les mettre en conformité sans amélioration ;

Que les châssis aux étages ne s'inscrivent pas dans l'encadrement cintré en partie supérieure des baies (arc bombé) ; que la représentation est erronée ; que contrairement à la situation existante qui présente trois niveaux d'imposte supérieure différents, en situation projetée, le niveau d'imposte est unifié pour les trois baies ;

Que par ailleurs, il convient de détailler l'élévation de la façade en identifiant les différents éléments en pierre bleue (bossages en pointe de diamant, bandeaux, meneaux, ...), en précisant le matériau du linteau continu au rez-de-chaussée ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte hors ZICHEE, telles que détaillées dans le **Titre VI du RRU** ;

Considérant que dans le cas d'une activité HoReCa, une demande préalable d'ouverture de commerce HoReCa doit être introduite auprès du service communal « Développement économique » ; qu'il est recommandé de la faire simultanément à la demande de permis ;

Que pour rappel, vu l'arrêté relatif aux changements d'utilisation, n'est pas soumis à permis d'urbanisme un commerce « mixte », avec la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture, si cette utilisation est accessoire à l'activité principale – elle occupe une superficie de plancher inférieure à celle de l'activité principale, les heures d'ouverture du commerce ne s'étendent pas au-delà de 20h00 ; qu'en l'état, la demande ne le confirme pas ;

Que par ailleurs, les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce sont d'application ; que l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est jugée inopportune compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la qualité résidentielle du quartier déjà mise à mal ;

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 17/12/2025 (art. 126/1, §1^{er} du CoBAT) ; que ceux-ci ont été réintroduits le 26/01/2026 ; que le dossier modifié a été déclaré complet le **26/02/2026** ;

Que la demande modifiée n'a pas été soumise, à nouveau, aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique a eu son effet utile ; que la demande vise, entre autres, à supprimer la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;

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

- **dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU – normes minimales de superficie ;**

- **dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU – hauteur sous plafond ;**
- **dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU – éclairage naturel ;**

Que la demande a été soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué ; que l'avis conditionné, émis le **10/04/2026**, est libellé comme suit : «

*Considérant que le bien se situe en **espaces structurants, zone de forte mixité** du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;*

Vu que la demande se situe dans le périmètre du quartier Midi concerné par la note de mars 2023 rédigée par Perspective et validée par le Gouvernement ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 25/09/2025 ; que cet avis était défavorable principalement parce que le projet augmentait le nombre d'unités de logement et présentait trop de dérogations et manquements attestant de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la commission a estimé qu'il fallait revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, en prévoyant une diminution de la profondeur bâtie existante de l'arrière-bâtiment, une amélioration substantielle de l'offre en locaux communs, une habitabilité conforme et des espaces extérieurs adéquats (terrasse et espace à ciel ouvert en fond de parcelle) ;

Que la commission de concertation a statué sur la demande initial ayant pour objet le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce (à l'avant) et en logement (à l'arrière), l'aménagement d'un logement en duplex aux +02/combles, la mise en conformité de la couverture partielle de la cour et le remplacement des menuiseries en façade avant ;

Que le demandeur a introduit d'initiative des plans modifiés le 17/12/2025 et le 26/01/2026, que la demande modifiée ayant pour objet le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'atelier en commerce dans le bâtiment à front de rue et d'atelier en logement dans l'arrière-bâtiment, l'aménagement d'un logement en duplex aux +02/combles, la mise en conformité de la couverture partielle de la cour, la démolition d'une travée de l'arrière-bâtiment en fond de parcelle et le remplacement des menuiseries en façade avant ;

Considérant qu'en situation de droit le bien comprend une maison de rapport à front de rue avec 2 unités de logement réparties aux étages, et une activité productive au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue qui s'étend dans l'arrière-bâtiment ;

Que le projet modificatif a été reconfiguré significativement de manière à améliorer l'habitabilité des trois logements, à dédensifier le bâti en fond de parcelle en créant un jardin de pleine terre pour le logement de l'arrière-bâtiment, à prévoir une terrasse commune pour les logements de l'immeuble à front de rue, à proposer un commerce avec une zone limitée dédiée à la consommation sur place ;

Que le projet modifié envisage toujours 4 entités – 1 commerce et 2 unités de logement dans l'immeuble à rue (studio et duplex de 2 chambres) et un logement de 2 chambres dans l'arrière-bâtiment ; que les plans mentionnent toutefois que le commerce est accessoire au logement implanté dans l'arrière bâtiment même si les deux entités sont physiquement séparées ; qu'il faudrait clarifier la plans à ce sujet ;

Que par rapport à la version initiale, il propose les modifications suivantes :

- sous-sol accessible à tous les occupants, caves privatives et locaux communs assurés pour les logements ; le local vélos n'a pas pu être déplacé au rdc afin de ne pas impacter le hall commun, ni les surfaces commerciales ;
- les eaux pluviales sont stockées dans la citerne enterrée existante de 10m³ et réutilisées pour les wc de l'immeuble et l'arrosage ;
- aménagement de l'espace commercial en commerce mixte avec possibilité de consommer sur place accessoire à l'activité principale ;
- aménagement décroissant du studio rendant l'espace indifférencié ;
- maintien de la terrasse existante, studio et duplex disposent d'un espace extérieur commun de 6,20m², en façade arrière, sur le toit plat de l'extension centrale latérale ;
- réaménagement du duplex au +02 pour répondre à un bon aménagement des lieux ;
- aménagement du logement de l'arrière-bâtiment n'empiétant plus sur des espaces de l'immeuble à front de rue ; séparation jour/nuit claire et fonctionnelle ; déplacement de la sdb à l'étage à proximité des chambres ;
- démolition d'une travée de l'arrière-bâtiment de manière à créer un jardin en pleine terre directement connecté à une pièce de vie du logement ; la diminution de la hauteur des murs mitoyens (gauche et en fond de parcelle), qui a été imaginée initialement, n'est plus envisagée en raison du peu de chance d'obtenir gain de cause auprès des propriétaires concernés et que l'espace extérieur resterait enclavé par le bâti avoisinant ; les murs périphériques de jardin seront végétalisés (plantes grimpantes) de façon à animer la vue depuis la salle à manger et la chambre arrière ;
- baie vitrée créée dans la chambre avant du logement de l'arrière-bâtiment afin d'offrir un apport de lumière indirecte, une vue droite et un contact visuel sur le rdc.

Que les modifications proposées sont qualitatives ; que l'enquête publique réalisée dans le cadre de la demande initiale a eu son effet utile, que la demande modifiée vise à supprimer les dérogations (article 4 Titre I du RRU) et à réduire les impacts en intérieur d'îlot ;

Que les travaux projetés améliorent les qualités végétales de l'intérieur d'îlot et le perméabilité de la parcelle ; que la demande présente une densité maîtrisée et raisonnable au regard du RRU ;

Que de manière générale, un commerce à front de rue au rez-de-chaussée à front de rue est conforme à la vision des autorités régionales développée dans la note de vision Midi et permet le maintien d'une activité économique en zone de forte mixité ; que le rez-de-chaussée à front de rue est activé par un commerce accessible au public participant à la revitalisation du quartier ;

Que ce commerce est défini en une zone dédiée à la vente de 20m² et une zone accessoire de consommation sur place de 8m² ;

Qu'afin de ne pas créer de gêne entre le commerce et le logement d'autant plus si ce ne sont pas des activités liées, la demande prévoit un verre translucide sur les baies vitrées donnant sur la cour pour garantir l'intimité du logement ;

Que les dérogations au Titre I ont été supprimées, que la demande sollicite une dérogation aux articles 3 et 4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la superficie des chambres du duplex du bâtiment à front de rue et la hauteur sous plafond de la salle de bain de ce même duplex ;

Que le demandeur fait le choix de maintenir deux chambres de superficie moyenne (une de 11,4m² et l'autre de 12 m²) afin de ne pas agrandir l'une au détriment de l'autre ; que ces chambres se situent toutes les deux sous la toiture en pente ; que la chambre arrière possède un espace de rangement supplémentaire en mezzanine, que la dérogation est acceptable pour toutes ces raisons ;

Que le demandeur a fourni plus d'informations concernant la hauteur sous plafond de la salle de bain, qu'il démontre que la dérogation à l'article 4 est ponctuelle et limitée au niveau de la panne de charpente ; qu'elle est donc minime et acceptable ;

Que pour autant que de besoin la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne les locaux de séjour aux étages du bâtiment à front de rue est acceptable s'agissant d'une dérogation existante ;

Qu'en ce qui concerne la façade à rue, les différents éléments architecturaux sont repris sur les plans ; les élévations arrière ont été jointes à la demande le remplacement des châssis PVC par des châssis bois peint en vert foncé avec maintien des caractéristiques d'origine est proposé; l'aspect de la façade est uniformisé et qualitatif - panneautages du rdc et châssis d'aspect identique, niveau d'imposte aligné pour les 3 baies du rdc, aspect naturel de la pierre bleue au niveau du soubassement, des meneaux et des bossages en forme de pointe de diamant, corniche en bois peint en blanc ;

Que la proposition est qualitative et participe à la revitalisation du quartier ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- clarifier sur les plans l'indépendance du commerce et du logement au niveau du rez-de-chaussée ;

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

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

Références du dossier : 01/AFD/1972530. »

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le Fonctionnaire délégué a imposé une condition impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ; que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **02/06/2026** et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

AVIS FAVORABLE de la Commune :

Considérant les avis de la Commission de concertation et du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a accordé les dérogations sous réserve de répondre à la condition mentionnée dans son avis ;

Considérant que le dossier modifié, introduit le 02/06/2026, a été déclaré complet le 26/06/2026 ; que la condition prescrite a été remplie en ce qu'il a été clarifié sur les plans que le commerce n'est pas l'accessoire du logement de l'arrière-bâtiment ;

Que le projet, dans sa dernière version, a été reconfiguré significativement de manière à améliorer l'habitabilité des trois logements, à dédensifier le bâti en fond de parcelle en créant un jardin de pleine terre pour le logement de l'arrière-bâtiment, à prévoir une terrasse commune pour les logements de l'immeuble à front de rue, à proposer une activité commerciale avec une zone limitée dédiée à la consommation sur place ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2025.0398/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/07/2025 ;

Considérant que le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Fait en séance du

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal ff.,

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

Mario DE SCHEPPER

Françoise CARLIER

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.
(Références dossier régional : 01/AFD/1972530)*

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.
