

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande :
- Objet de la demande :

Rue du Broeck, 90

Régulariser le PV 2021/3945, réaménager et mettre en conformité le bâtiment à front de rue, aménager 3 logements de 2 chambres, modifier les façades avant et arrière (ajout de 2x2 lucarnes), requalifier la zone centrale de cour et jardin

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à ***régulariser le PV 2021/3945, réaménager et mettre en conformité le bâtiment à front de rue, aménager 3 logements de 2 chambres, modifier les façades avant et arrière (ajout de 2x2 lucarnes), requalifier la zone centrale de cour et jardin***, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer au plan **52974 – III** de la situation projetée (référence architecte : plan 2/2, indice C du 15/05/2025), cacheté 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 09/12/2025, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 3° **vu la situation infractionnelle liée à la densification du nombre de logements, il convient d'entreprendre les travaux avec diligence en respectant toutes les conditions prescrites dans la présente demande ; que les travaux doivent débutés dans les 12 mois à partir de la notification du permis d'urbanisme ;**
- 4° s'acquitter de la somme de **922,22 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

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

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 **18/07/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **08/02/2024** ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/12/2025 portant les références CP.1991.1820/16, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 13/05/2024 au 27/05/2024 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 20/05/2024 ;

Considérant que faisant suite à cet avis, le demandeur a produit d'initiative un projet modificatif, en date du 10/11/2024 (art. 126/1, §1er du CoBAT) ; que le dossier modificatif, introduit le 10/12/2024, a été modifié et

réintroduit le 23/01/2025, il a été déclaré complet le 27/02/2025 ;

Vu que les dérogations sollicitées n'ont pas été accordées par la Commission de concertation ; que l'enquête publique de la demande initiale ayant eu son effet utile, les actes d'instruction n'ont pas dû être recommandés ; que la demande modifiée a été soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué pour déroger au Titre I article 4 & au Titre II article 10 ;

Vu l'avis du Fonctionnaire délégué du 20/03/2025, libellé comme suit :

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

Considérant que la demande vise à régulariser le PV 2021/3945, réaménager et mettre en conformité le bâtiment à front de rue, aménager 3 logements de 2 chambres, modifier les façades avant et arrière (ajout de 2x2 lucarnes) ;

Vu l'avis d la commission de concertation libellé comme suit :

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

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1899) ;

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

Vu que le bien sis Rue du Broeck au n° 90, se compose d'une maison mitoyenne à front de rue R+02+TV & d'un arrière-bâtiment R+00+TV, implantés respectivement sur les parcelles cadastrées 1^{ère} Division – Section A – n° 459 w 0 (170m²) & n° 469 r 0 (60m²) ; que la parcelle arrière ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Vu que la demande vise à régulariser le PV 2021/3945, réaménager et mettre en conformité des logements au bâtiment côté rue, créer un appartement au +01 et 2 studios au +03, modifier la façade avant/arrière (ajout de 2x2 lucarnes) ;

Vu que la demande a été introduite le 18/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 08/02/2024 ;

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

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2024 au 27/05/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'ilots ;*
- *application de la prescription particulière 2.5.2° 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 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;*
 - *dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;*
 - *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 les archives communales à cette adresse :

- *n° 07972 (PU 08465) – construire une maison – permis octroyé le 29/12/1899*
- *n° 27515 (PU 19276) – exhaussement de la maison – permis octroyé le 08/10/1935*
- *n° 27740 (PU 20929) – construire des annexes – (archive manquante)*
- *n° 50452 (PU 48923) – régulariser le changement d'affectation d'un entrepôt en logement (PV 2013/832) – permis octroyé le 25/08/2020 (limité à l'arrière-bâtiment)*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour l'extension du bâti en zone de cour, pour le changement d'aspect de la façade à rue ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu le permis pour l'arrière-bâtiment, sis à la même adresse et implanté sur la parcelle arrière contigüe, cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 469 r 0 ; la demande avait été déposée le 29/10/2014, le permis

octroyé le 25/08/2020 ; le projet visait à régulariser le changement d'affection d'un entrepôt en logement de 3 chambres, accès via le passage couvert et la cour, escalier extérieur de secours depuis la plateforme de toit ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec 2 logements aux étages, implanté sur une parcelle de 170m², présentant une surface bâtie au sol de 147 m² ; qu'à ce jour l'arrière-bâtiment qui appartient au même propriétaire est toujours référencé en tant qu'entrepôt (bâtiment industriel sis sur une parcelle de 60m² présentant une surface bâtie au sol de 55m²) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2017/3309), le bâtiment à front de rue (2 unités de logement régulières) faisait déjà l'objet de suspicions d'infraction en mars 2013 – couverture de la cour, construction d'une toilette au +00, division des étages en plusieurs logements, modification d'aspect de la façade avant ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2021/3945), dressé en date du 24/09/2021 ; les infractions relevées concernent l'agrandissement de l'extension en zone de cour (travaux entre 1987 et 1996) réduisant cette dernière à une largeur de +/- 2,60m (en place de +/- 6,00m), la division de l'immeuble et la densification du nombre de logements (6 chefs de ménage inscrits au 15/09/2021) ; que selon l'historique des inscriptions à cette adresse, 3 chefs de ménages ont été répertoriés à la date du 1/12/1993 ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que la parcelle à front de rue ; que le projet vise à maintenir une activité commerciale au +00 (night shop en situation existante de fait), à aménager 5 unités de logement répartis sur 3 niveaux dont 1 sous combles ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 : caves privatives (5), local compteurs, local vélos/poussettes (5 emplacements vélos / 0 emplacement poussettes), locaux entretien et poubelles
- +00 : activité commerciale de +/- 117m², avec zones de stockage (29,10m²) et sanitaire dans l'extension en zone de cour hall d'entrée commun avec pièce de stockage, accès escalier menant aux étages et au sous-sol, cour de +/- 26m²
- +01 : appartement de 3 chambres (de +/- 83,75m²) cuisine ouverte sur séjour, wc (accessible par terrasse fermée), chambres dont 1 avec sdd
- +02 : appartement G de 1 chambre (de +/- 41m²) cuisine ouverte sur séjour (19m²), chambre (15m²) avec sdd/wc ; appartement D de 1 chambre (de +/- 37m²) cuisine ouverte sur séjour (20,40m²), wc, chambre (10,30m²) avec sdd et terrasse (1,64m²)
- +03 : studio G (de +/- 32,40m²) pièce de vie (26,75m²), sdd, wc ; studio D (de +/- 30,75m²) pièce de vie (26,70m²), sdd/wc ;

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

Considérant que le bâti en zone de cour a été augmenté, limitant celle-ci à un passage de +/- 2,65m pour accéder à l'arrière-bâtiment ; que le logement qui a été aménagé dans l'arrière-bâtiment a été privé d'un espace extérieur pourtant possible ;

Considérant qu'il convient de dédensifier le bâti et d'améliorer la qualité de l'intérieur d'îlot afin de participer à la régénération de la biodiversité locale, de lutter contre les îlots de chaleur et de végétaliser autant que faire se peut ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible à moyenne ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales n'est prévue ;

Considérant que l'**article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée**, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (profondeur/emprise des constructions) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates** ; que les toitures plates de plus de 20m² sont à aménager en toiture verte ;

Considérant que la toiture plate de près de 60m² n'est pas végétalisée ; qu'entre 2020 et 2021 des travaux de rénovation ont été réalisés (suppression des coupoles, remplacement du revêtement) ; qu'une végétalisation du toit plat aurait pu être proposée ;

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 3/4 de la parcelle ;

Considérant que l'extension en zone de cour est au-delà de la profondeur autorisée ; que la largeur de celle-ci a été augmentée de 3,40m (de 2,90m à 6,30m) réduisant sa largeur à un passage et privant les parcelles d'un espace extérieur qualitatif ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que celles-ci ont été réalisées avant 2000 et que les travaux sont en conformité avec la

réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; l'article 330 §3 du CoBAT , procédure de régularisation simplifiée est applicable ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre principale de l'appart. du +01, séjour/cuisine des 2 appart. du +02, chambre appart. de droite du +02) ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 8, wc, en ce que le wc de l'appart. G au +02 n'est pas conforme ; qu'il n'atteint pas la longueur minimale de 1,20m ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (séjour au +01, toutes les pièces habitables du +02, idem sous les combles) ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées ; que des fenêtres de toit peuvent être prévues comme apport supplémentaire aux lucarnes existantes ;

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 ; que la subdivision de l'immeuble en plus de 3 entités (dont 2 de logement en situation de droit) n'a jamais été autorisée ni l'aménagement validé ;

Considérant que par ailleurs, 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 :

- *tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;*
- *les studios et appartements de 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;*
- *la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'ilot ;*
- *la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;*
- *l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;*

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

- *Possibilités inexploitées d'améliorer l'espace extérieur ;*
- *4 logements sur les 5 projetés présentent une superficie habitable de moins de 60m² (de 31m² à 41m²) ;*
- *Aménagement du grand logement au +01 pas qualitatif – pas de sdb accessible aux chambres 2 et 3, fermeture de la terrasse au détriment d'un espace extérieur qui aurait pu être agrandi (en supprimant le wc), superficies utiles disponibles ne permettant que l'aménagement d'un appart. de 2 chambres ;*
- *2 appartements de 1 chambre, situés au +02, présentent des superficies plancher de studio ;*
- *Aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles ;*
- *La moitié des terrasses existantes ont été fermées et incluses dans l'espace intérieur (soit 2 sur 4) ;*
- *Représentation au niveau des volées d'escaliers lacunaire et erronée ;*
- *De manière générale, positionnement et dimensions des sanitaires inadéquats, offre d'équipements sanitaires insuffisante ;*
- *Manquement de l'implantation des techniques (comme chaudière) ;*
- *Local vélo au sous-sol difficilement accessible alors que des possibilités d'implantation au rez-de-chaussée existent ;*
- *Manquement d'une approche acoustique entre les différentes entités et vis-à-vis de la rue ;*
- *Représentation lacunaire – en zone de cour, absence de l'escalier de secours extérieur prévu dans le permis octroyé pour l'arrière-bâtiment (PU 48923) ;*
- *Objet de la demande mal défini – le logement de l'arrière-bâtiment est inclus dans l'annexe I mais pas au plan ;*

Considérant que le projet propose 6 entités dans l'immeuble à front de rue dont 5 unités de logement qui sont toutes dérogatoires ; que les manquements et dérogations attestent d'une occupation trop importante de l'immeuble et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir un tel nombre d'entités ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la parcelle ; que 4 logements sur 5 présentent des superficies trop restreintes ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en libérant des espaces extérieurs qualitatifs, en réduisant le nombre de logements, en proposant des sanitaires adéquats,

en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

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 doit être prévu et présenté un accès aisément depuis la voie publique et depuis les logements ;

Considérant que le projet envisage un local avec 5 emplacements vélos ; qu'en outre il n'y a pas de place pour un rangement de poussettes ; que l'accès au local en sous-sol n'est ni aisément ni direct ; qu'il convient d'aménager un rangement vélos adéquat (avec un dispositif d'accrochage) au rez-de-chaussée, de supprimer le stockage du passage couvert servant de hall d'entrée commun, de maintenir un passage suffisant libre de tout obstacle ;

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

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

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

Considérant que les 2 portes à rue ont été remplacées ; que les châssis du rez-de-chaussée ne sont pas unifiés (divisions différentes, hauteur d'imposte abaissée, caissons de volet ne figurant pas sur les plans, ...) ; qu'au rez-de-chaussée, le soubassement en pierre bleue a été peint, la couleur du cimentage modifiée, une ancienne enseigne (perpendiculaire à la façade), qui n'est plus liée à l'activité actuelle, a été maintenue ;

Considérant qu'en situation projetée, toutes les menuiseries extérieures sont en bois peint en blanc, hormis la porte à rue des logements en bois peint en marron ; que les menuiseries et grille des soupiraux ne figurent pas sur les plans ; que la légende des matériaux est lacunaire (couleur de corniche, matériau de la DEP, intitulé du n° 12 incorrect) ;

Considérant qu'il convient d'unifier les baies du rez-de-chaussée et de rééquilibrer les proportions – hauteur d'imposte à aligner, nombre de divisions identique, menuiseries des soupiraux et grille éventuelle ; qu'il convient de restaurer l'aspect naturel de la pierre bleue (nettoyée de la peinture) et de le préciser au plan ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le **Titre VI du RRU** ; qu'à l'analyse des documents introduits (reportage photographique, la demande déroge à l'**article 36, enseigne parallèle à une façade** ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la présence des enseignes en zone d'habitation ; que les enseignes doivent s'inscrire dans le prolongement des baies liées à l'activité ; qu'il y a lieu de supprimer les enseignes/publicités verticales placées sur les trumeaux, comme celles accolées sur la porte des logements ;

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 suite à l'avis défavorable de la commission de concertation le demandeur a fait connaître son intention d'introduire des plans modifiés (article 126/1 du CoBAT) ;

Considérant que la demande modifiée a été introduite le 10/12/2024 et déclarée incomplète le 03/01/2025 ; que des compléments ont été introduits le 23/01/2025 et que la demande modifiée a été déclarée complète le 27/02/2025 ;

Considérant que la demande modifiée présente une dérogation aux articles 4 du Titre I et 10 du Titre II du RRU ; qu'un avis du fonctionnaire délégué est donc nécessaire ;

Considérant que par rapport à la demande initiale, la demande modifiée a amélioré l'intérieur d'îlot en ce que la zone en pleine terre et plantée a été agrandie, que la demande prévoit une toiture végétalisée de 60m², que la citerne est placée dans une zone pavée ;

Considérant qu'il n'en reste pas moins que le bâti en zone de cour a été augmenté, limitant celle-ci à un passage de +/- 2,65m pour accéder à l'arrière-bâtiment ; que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le bâti dépasse la profondeur des 3/4 de la parcelle ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS** est d'application en ce que la profondeur de

construction est dépassée et que la densité du bâti est augmentée;

Considérant qu'en zone d'habitation seul les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectifs ainsi qu'aux commerces en liséré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'ilot ;

Que la demande ne se situe pas en liséré de noyau commercial, que cette atteinte à l'intérieur d'ilot n'est pas conforme au PRAS ;

Considérant qu'il convient de dédensifier le bâti et d'améliorer la qualité de l'intérieur d'ilot afin de participer à la régénération de la biodiversité locale et de lutter contre les îlots de chaleur; que le logement qui a été aménagé dans l'arrière-bâtiment pourra ainsi bénéficier d'un espace extérieur en lien avec les espaces de vie;

Considérant d'ailleurs que le permis PU48923 délivré le 09/09/2020 ne porte que sur le bâtiment arrière et autorise la transformation de l'arrière bâtiment en logement, qu'il reprend, entre autre, dans sa motivation les points suivants :

« Considérant que la demande porte uniquement sur le changement d'affectation du bâtiment arrière présent sur la parcelle 459R ;

Considérant que les infractions présentes sur la parcelle 459W à front de rue devront faire l'objet d'un autre permis de régularisation ;

...

Considérant que les intérieurs d'ilot en zone d'habitation du PRAS sont réservés à la préservation de la pleine terre, des jardins et des espaces verts ; que la parcelle a rue a entièrement été couverte ; qu'il y a lieu de remettre les lieux en pristin état en enlevant la couverture de la cour ; que les démarches doivent faire l'objet d'un autre permis de régularisation car il ne font pas l'objet de cette demande ; »

Considérant que l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1er janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (profondeur/emprise des constructions) ;

Considérant qu'entre 2020 et 2021 des travaux de rénovation ont été réalisés sur la toiture plate de près de 60m² (suppression des coupoles, remplacement du revêtement) ;

Considérant que la demande est conforme au RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture, en ce que celles-ci ont été réalisées avant 2000 et que les travaux sont en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ;

Considérant que la demande modifiée prévoit un total de 4 logements : 3 appartements 2 chambres dans le bâtiment à front de rue et un logement 3 chambres dans l'arrière bâtiment ; qu'une 5^e unités est prévue (commerce) au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue ;

Considérant que la demande modifiée a supprimé les dérogations au RCU ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5ème de la superficie plancher ; que s'agissant d'un immeuble existant ces dérogations peuvent être entendables d'autant que les superficies vitrées en façade arrière ont été agrandies ; que cependant ces dérogations restent importantes au niveau des chambres sous combles ;

Considérant que la demande ne répond pas à un bon aménagement des lieux ; qu'en effet la cuisine du logement de droite du 2^e étage a une superficie très réduite d'environ 8m² si on ne prend pas en compte les espaces de circulation ; que les espaces de vie sont parfois réduits par la présence de sanitaires pas forcément nécessaires ou mal positionnés ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que l'offre en locaux communs a été améliorée, que les caves ont été agrandies et des emplacements vélos sont prévus au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que les 2 portes à rue ont été remplacées ; que les châssis du rez-de-chaussée ne sont pas unifiés (divisions différentes, hauteur d'imposte abaissée, caissons de volet ne figurant pas sur les plans, ...) ; qu'au rez-de-chaussée, le soubassement en pierre bleue a été peint, la couleur du cimentage modifiée, une ancienne enseigne (perpendiculaire à la façade), qui n'est plus liée à l'activité actuelle, a été maintenue ;

Considérant que la demande modifiée prévoit toutes les menuiseries extérieures en bois peint en blanc sauf deux des châssis du 2^e étage qui sont en PVC; que les grilles des soupiraux ne figurent pas sur les plans ; que la légende des matériaux est lacunaire (couleur de corniche, matériau de la DEP) ;que les cintrages sont respectés mais que les hauteurs d'imposte du rez-de-chaussée n'ont pas été modifiées ; que par contre

la pierre bleue est remise au naturel ;

Considérant qu'il convient d'unifier les baies du rez-de-chaussée et de rééquilibrer les proportions – hauteur d'imposte à aligner, nombre de divisions identique, menuiseries des soupiraux et grille éventuelle ; qu'il convient de restaurer l'aspect naturel de la pierre bleue (nettoyée de la peinture) et de le préciser au plan ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le Titre VI du RRU ;

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

Les dérogations aux Titre I article 4, et Titre II art. 10 du RRU ne sont pas accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Références du dossier : 01/AFD/1908331. »

Considérant que le demandeur a produit d'initiative un projet modificatif, en date du 23/04/2025 (art. 126/1, §1er du CoBAT) ; que le dossier modificatif, introduit le 14/08/2025, a été modifié et réintroduit le 08/09/2025, il a été déclaré complet le 08/10/2025 ; que la demande modifiée n'est plus dérogatoire et n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

AVIS FAVORABLE :

Considérant l'avis du Fonctionnaire délégué du 20/03/2025 ; que l'avis est défavorable en ce que les dérogations sollicitées ne peuvent pas être accordées ;

Considérant qu'une nouvelle mouture de dossier modificatif a été introduite le 14/08/2025, corrigée le 08/09/2025 et déclarée complète le 08/10/2025 ; que ce projet ne présente plus de dérogation et est conforme aux réglementations ;

Que les modifications apportées sont les suivantes :

- **L'extension du rez-de-chaussée est comprise dans la profondeur maximale autorisée ; le toit plat est végétalisé et équipé d'une coupole pour assurer l'éclairage de la partie arrière du commerce ;**
- **Un espace extérieur qualitatif de +/- 5 ,00m a été créé – zone de jardin planté en pleine terre (27m²) et de terrasse (10m²), mis à disposition du logement dans l'arrière-bâtiment ; la citerne de 1,5m³ est placée dans le passage avec pas japonais ;**
- **Le revêtement de la cour est en pavage drainant ; un rangement vélos couvert y est prévu ;**
- **3 unités de logement indépendantes (en place de 5) sont proposées dans l'immeuble à front de rue – soit, 1 simplex de 2 chambres et 2 duplex de 2 chambres ; chaque logement dispose d'une terrasse arrière (agrandie) ; l'agencement des appartements a été revu de manière à optimiser la distribution des pièces, à améliorer l'offre en sanitaires et à être conforme aux normes d'habitabilité ; l'apport en lumière naturelle a été renforcé ;**
- **Les caves des logements au sous-sol ont été agrandies au détriment du commerce dont les espaces de stockage sont rassemblés au rez-de-chaussée et inclus dans l'entité commerciale ; les logements disposent de locaux communs adéquats répartis au sous-sol et au rez-de-chaussée ;**
- **La façade à rue est requalifiée – les baies et divisions sont unifiées, les proportions sont harmonieuses, les caractéristiques d'origine (aspect, matériau) sont rétablies ;**
- **Le projet modificatif a été resoumis à l'avis SIAMU ; que le rapport du 09/12/2025 est favorable moyennant le respect des remarques formulées ;**
- **Les documents administratifs et graphiques ont été adaptés en conséquence ;**

Considérant que l'article 192 du COBAT est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un phasage ; que vu la situation infractionnelle liée à la densification du nombre de logements, il convient d'entreprendre les travaux avec diligence en respectant toutes les conditions prescrites dans la présente demande ; que les travaux doivent débutés dans les 12 mois à partir de la notification du permis d'urbanisme ;

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 13/01/2026

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/1908331)*

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, § 1^{er}, 1^o, 2^o et 4^o, 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'entièreté 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 :

§1er. 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.
