

Nos références : PU 53734 – VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Georges Moreau, 110**
- Objet initial de la demande : **Changer l'affectation, rénover et étendre un immeuble à usage de centre communautaire en immeuble de logements (6 unités)**
- Objet modifié de la demande : **Changer l'affectation, rénover et réaménager les bâtiments en 5 unités de logement, démolir en fond de parcelle et créer des zones plantées en pleine terre**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **changer l'affectation, rénover et réaménager les bâtiments en 5 unités de logement, démolir en fond de parcelle et créer des zones plantées en pleine terre**, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer aux trois plans **53734** de la situation projetée (référence architecte : plans 7, 8 & 9, version 3 du 09/03/2026), cachetés à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/06/2025, 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 (*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 a été introduite en date du **14/05/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de la demande initiale porte la date du 02/06/2025 ;

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

- **dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU – éclaircissement naturel ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/06/2025 portant les références CP.1999.0487/8, 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 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 **02/10/2025** ;

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 d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le n° d'identifiant 37030 – maison bourgeoise de style Art Déco (Architecte Maurice De Maet – 1925), avec un atelier arrière spécialisé en « dorure à la feuille sur soie, satin, cuir, papier etc. », comprenant un corps rectangulaire de deux niveaux sous toit plat suivi de l'atelier sous triple shed ;

Vu que le bien sis rue Georges Moreau au n° 110, se compose d'une maison mitoyenne R+02+TM, et d'un arrière-bâtiment, implantés sur une parcelle de 365m², cadastrée 5^{ème} Division – Section A – n° 267 a 10 ;

*Vu que la demande vise à **changer l'affectation, rénover et étendre un immeuble à usage de centre communautaire en immeuble de logements** ;*

Vu que la demande a été introduite le 21/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 02/06/2025 ;

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

- *application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;*
- *application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;*

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 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 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;*
 - *dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;*
 - *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 l'enquête publique s'est déroulée du 04/09/2025 au 18/09/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que l'avis de la Commission de concertation, réunie le 25/09/2025, a été reporté – une visite des lieux a été organisée le 01/10/2025 afin de pouvoir évaluer les éléments et les décors patrimoniaux préservés ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 18388 (PU 15291) – construire une maison et un atelier – permis octroyé le 28/07/1925 ;*
- *n° 48687 (PU 43073) – verbouwing atelier en woning tot gemeenschapscentrum – permis octroyé le 31/08/1999 ;*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14784), l'immeuble abrite un équipement social sans unité de logement indépendante ;

Vu l'archive d'origine, à la construction, en 1925, la parcelle se compose d'un immeuble d'habitation à rue avec locaux annexes, d'une zone de cour centrale, d'un arrière-bâtiment affecté à une activité productive artisanale distribué en 2 corps de bâtisse ; le bâtiment à front de rue comprenait 3 niveaux de logement – soit, un aux +00/+01, un autre au +02 – ainsi qu'un niveau de mansardes ; la première partie avant de l'arrière-bâtiment, R+01+TP, était destinée au rez-de-chaussée à un espace de bureau et à un garage, à l'étage à des pièces habitables annexes (conciergerie) ; la deuxième partie arrière, R+00+3 sheds, était affectée à l'atelier sous triple shed ;

Considérant que la présente demande vise à :

- *mettre en conformité les travaux réalisés sans permis :*
 - *en zone de cour, démolition d'une annexe située dans l'axe de l'entrée carrossable, démolition et reconstruction plus large d'une annexe accolée à la façade de l'arrière-bâtiment ;*
 - *dans l'immeuble avant, déplacement des cloisons vitrées d'origine de la cage d'escaliers (petits-bois, vitrage océanique (blanc et/ou jaune), mises en plomb, vitraux) dans les parties privatives des logements ;*

- remplacement de châssis sans respect des divisions d'origine en façade arrière ;
- réaménager les bâtiments en 6 unités de logements :
 - dans l'immeuble avant, aménagement de 4 unités de logement, réparties aux +00, +01, +02 et +03/+04 ;
 - dans l'arrière-bâtiment, aménagement de 2 unités de logement +00/+01 ;
- démolition des cheminées centrales d'origine (5) de l'immeuble avant (cheminées en marbres de couleurs variées, tantôt classique, tantôt néo-renaissance flamande, tantôt art nouveau géométrique) ;
- modification du profil à versants de la toiture de l'immeuble avant, avec augmentation volumétrique, afin de créer un niveau habitable supplémentaire couvert par une toiture plate ; suppression du lanterneau à structure métallique et vitrages (blanc et jaune) ;
- démolition de la travée en fond de parcelle, équivalant à un shed, aménagée en deux zones de cour et jardin privatives ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aménagement proposé est le suivant :

Bâtiment à front de rue

- -01 caves privatives (4), locaux compteurs, local entretien, locaux poubelles et vélos accessibles par l'escalier extérieur de la cour
- +00 App. 1 de 1 chambre
sàm/séjour, cuisine, chambre avec sdd/wc, terrasse en zone de cour
- +01 App. 2 de 3 chambres
hall avec wc, cuisine, sàm/séjour (25,20m²), chambre à rue avec sdd, chambres dont 1 avec terrasse (+/- 18m²), sdb avec wc
- +02 App. 3 de 3 chambres
hall avec wc, cuisine, sàm/séjour (25,20m²), chambre à rue avec sdd, chambres dont 1 avec balcon couvert, sdb avec wc
- +03/+04 App. 4 de 4 chambres aménagé en duplex
niv. inf. : cuisine/sàm, séjour, hall avec wc et sdd, chambre, terrasse de toit (+/- 31,55m²)
niv. sup. : chambres dont 1 avec sdd/wc, sdb/wc
- Toit toiture plate (+/- 66,65m²)

Cour centrale (+/- 39,80m² dont 33m² imperméables)

- cour commune (+/- 22,70m²) avec escalier extérieur accédant au -01 de l'immeuble à rue et citerne enterrée de 8m³
- terrasse App. 1 (+/- 2,90m²), zone non différenciée
- terrasse d'entrée des App. 5 (+/- 5,45m²) et 6 (+/- 4,05m²)

Arrière-bâtiment

- -01 caves privatives (2)
- +00/+01 App. 5 de 3 chambres aménagé en duplex
niv. inf. : chambre aménagée dans le bâtiment central de la cour
hall avec sdd et wc et escalier desservant l'étage (1 chambre), cuisine ouverte sur sàm/séjour, escalier desservant l'étage (seconde chambre et bureau), zone de cour dallée et jardin (+/- 24m² - 10m² + 14m²)
niv. sup. : chambres, sdb avec wc, bureau
- +00/+01 App. 6 de 2 chambres aménagé en duplex
niv. inf. : hall avec sdd et wc et escalier desservant l'étage (1 chambre), cuisine ouverte sur sàm/séjour, escalier desservant l'étage (seconde chambre et bureau), zone de cour dallée et jardin (+/- 19,45m² - 9,95m² + 9,50m²)
niv. sup. : chambres, sdb avec wc, bureau
- Toit toiture plate (+/- 33,80m²) sur première partie et 2 toits en shed sur la seconde

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ; que l'utilisation de plateformes de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que le changement de destination en logement de l'arrière-bâtiment nécessite une dédensification du bâti pour garantir une habitabilité suffisante, ainsi qu'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 56, chapitre VII du Titre I, maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins**, en ce que les zones comprises entre 20 m² et 40 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de leur superficie ;

Que la dernière travée de shed, en fond de parcelle, est démolie afin d'y aménager un espace extérieur privatif pour les deux logements prévus dans l'arrière-bâtiment ; que l'aménagement n'étant pas complété, son adéquation ne peut être validée ; qu'il convient de proposer un aménagement qualitatif planté en pleine terre, qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Que la cour commune de +/-39,80m² est imperméabilisée sur +/- 33m² ; qu'en raison du bâti existant au sous-sol et de la citerne enterrée, peu de surfaces peuvent être rendues perméables ; qu'il est souhaitable toutefois de créer un maximum de pleine terre planté pour l'infiltration des eaux et la biodiversité ;

Que la terrasse proposée pour l'App. 1 n'est pas privative ; que les deux zones pavées devant l'accès des App. 5 et 6 ne peuvent être assimilées à une terrasse ; qu'il serait pertinent de mutualiser l'espace extérieur pour tous les logements ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates**, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ; que le projet y contrevient, le toit plat de la rehausse, de plus de 66m², n'étant pas végétalisé ; que la végétalisation du toit plat de +/- 33,80m² de l'arrière-bâtiment n'est pas proposée ;

Que, par ailleurs, l'aménagement d'une terrasse de toit, située au +03, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa superficie de +/- 31,55m² (bien plus que le salon de 26m²) ne se justifie pas ; qu'il convient de limiter sa profondeur et de prévoir davantage de surfaces de toit végétalisées ;

Considérant que la parcelle, densément bâtie et fortement imperméabilisée, se trouve en zone d'aléa d'inondation faible et moyen ; que la demande fait état de la présence d'une citerne d'eau de pluie de 8m³ ; qu'il convient de proposer une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la terrasse de toit au +03, considérée comme un volume d'occupation potentielle, dépasse la profondeur de la construction voisine la moins profonde de plus de 3,00m sans observer un retrait latéral de 3,00m ;

Que la terrasse a une profondeur totale de 4,53m et dépasse de 3,45m le front de bâtisse du n° 108 ; qu'une telle profondeur ne se justifie pas ; qu'il convient d'aligner la profondeur de la terrasse, sur toute sa largeur, à celle de la cheminée existante contigüe au mitoyen gauche et de végétaliser la partie de toit rendue physiquement inaccessible ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; qu'au niveau de la terrasse du +03, une rehausse de 0,68m est proposée sur une profondeur de 0,47m ; qu'au-delà de la cheminée un retrait de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne gauche est prévu ;

Que toutefois, afin de respecter les prescrits urbanistiques et être en corrélation avec le nombre d'occupants du logement, il est demandé d'aligner la profondeur de la terrasse à celle de la cheminée ;

Considérant que de manière générale, le gabarit de l'immeuble voisin le plus haut, situé à droite au n° 112, n'est pas dépassé par la rehausse de toiture ; que l'immeuble mitoyen plus bas au n° 108 n'est pas dépassé de plus de 3,00m ;

Que toutefois, le bâtiment étant identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que les modifications projetées aux versants de toiture sont conséquentes et induisent une rupture radicale du langage architectural ; que la faible pente du terrasson est redressée, les ouvrages de charpente démolis, la ligne de faîte dépassée de +/- 1,30m, le lanterneau de la cage d'escaliers supprimé ; qu'un nouvel étage habitable à toit plat est créé ;

Que les interventions visibles depuis l'espace public, comme la modification de la pente du versant supérieur (terrasson) est inenvisageable ; qu'il y a lieu de garder la typologie du toit en supprimant la rehausse au niveau de la pente du terrasson, versant avant supérieur à pente faible, afin de maintenir le rapport spécifique avec le brisis inférieur à pente raide ;

Que pour le lanterneau qui surplombe la cage d'escaliers, il convient de préserver sa structure intérieure de manière à maintenir un éclairage naturel ou à prévoir un éclairage artificiel si le toit plat n'est pas maintenu en l'état ;

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

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 à 12m² de l'App. 6) ;

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 (bureau des App. 5 et 6) ;

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 et chambre de l'App. 1, séjour et chambre 3 des App. 2 et 3, chambre 4 de l'App. 4) ;

Considérant qu'il s'agit de baies d'un immeuble à valeur patrimoniale ; que l'uniformité de la composition d'ensemble et les dimensions baies sont à préserver ;

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

- peu d'optimisation spatiale des logements de l'arrière-bâtiment (App. 5 et 6) – largeur restreinte (3,70m) due à la division en deux de l'espace originel, double circulation verticale avec impact important sur la qualité de la pièce de vie, pas de vue droite directe pour la chambre 1 (bord inférieur de la baie à 1,70m), sdd trop restreinte, dédoublement des sdd peu qualitatif,
- Espace extérieur alloué à l'App. 1 ne pouvant être assimilé à une terrasse ;
- App. 1 et 3 sans espace extérieur privatif qualitatif ;
- Stationnement de vélos et poussettes dans le passage cochier contraire aux exigences du SIAMU ;
- Manquement de l'implantation des techniques, des extractions et des sorties à l'air libre – chaudière, locaux humides, hottes, local poubelles (EI 60), ... ;
- Informations lacunaires : réutilisation des eaux de pluie, revêtement des terrasses et des toits plats, surfaces de pleine terre, m² des surfaces extérieures ;

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 ;
- dans l'arrière-bâtiment, limiter le nombre de logement à un seul logement afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;

Considérant que les manquements attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que dans toute reconversion d'immeubles, qui ne sont pas conçus d'emblée pour être aménagés en logement, il est demandé de créer une distance adéquate entre les bâtiments principaux afin notamment de dégager une façade avant sur toute la largeur de l'arrière-bâtiment ; qu'au niveau de la cour centrale, il convient de démolir le bâtiment R+00+TP au-delà de la sdd utilisée par le logement avant du rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement sur la parcelle de 2 à 6 ; qu'il y a lieu de réduire cette densité en ne prévoyant qu'un seul logement dans l'arrière-bâtiment, qui réponde à la fois au bon aménagement des lieux et au Titre II du RRU ;

Considérant que dans l'arrière-bâtiment, au vu de la proposition d'aménagement qui a été faite – 2 unités de logement – il apparaît qu'une seule unité est bien plus adéquate et qualitative ; que le changement d'affectation du bâtiment s'envisage pour autant que les qualités spatiales du volume et l'intérêt architectural (volume sous shed) soient préservés ; qu'il y a lieu de maintenir la hauteur libre pour au moins un des deux sheds, de sauvegarder la cloison vitrée d'origine située entre le bureau et l'atelier et de l'intégrer au projet ; que le bâtiment central étant démoli, l'obturation de la baie gauche du +01 ne se justifie plus ;

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

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules**

deux-roues et voitures d'enfants ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local fermé doit être prévu et présenté un accès aisé (au rez-de-chaussée) depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que le projet aménage 6 unités de logement sans aucun stationnement pour voitures ; que le rangement de 6 vélos et de poussettes dans le passage cochier n'est pas autorisé ; que le local vélos de 7 emplacements, situé au sous-sol, est accessible par un escalier droit extérieur ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Vu que le bâtiment est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont projetées ;

Considérant qu'en façade à rue, les différents éléments de caractère et les caractéristiques patrimoniales sont conservés – appareillage de briques orangées, rehaussé de pierres blanche et bleue, décors géométriques, linteaux moulurés, corniches à modillons jumelés, fer forgé à motif, châssis à petits-bois et mises en plomb, ... ;

Que la rehausse du versant avant ne s'intègre pas au langage architectural de style Art Déco ; que le projet modifie le profil de toiture – le brisis n'est pas impacté mais la typologie du terrasson est complètement modifiée ; qu'il convient de garder la typologie du toit avant en supprimant la rehausse au niveau de la pente du terrasson ;

Considérant qu'en façade arrière, il est demandé de confirmer que le châssis à valeur patrimoniale du rez-de-chaussée est préservé ;

Qu'au niveau de l'aménagement intérieur, il y a lieu de veiller à répondre aux remarques suivantes :

- Indiquer sur plan toutes les portes d'origine avec vitraux qu'elles soient maintenues ou déplacées/replacées ; fournir un inventaire (avec photos) des portes concernées ;
- Préserver tous les conduits et manteaux de cheminée, hormis dans la pièce centrale du +02, seul le conduit est à maintenir ;
- Faire une proposition pour replacer dans les appartements portes (4) et panneaux vitrés (2), stockés actuellement dans la cave ;
- Préserver la structure intérieure du lanterneau qui surplombe la cage d'escaliers, en maintenant un éclairage naturel ou en prévoyant un éclairage artificiel ;
- Au niveau de la configuration de l'aménagement intérieur, préserver le principe des trois pièces en enfilade ainsi que tous les décors encore d'origine ;
- Vérifier la possibilité de supprimer les faux-plafonds afin de rendre visible les éventuelles moulures d'origine ;

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.1999.0487/8 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 10/06/2025 ;

Considérant que l'Annexe I et les autres documents administratifs, le rapport SIAMU et la proposition PEB, devront être adaptés en fonction des adaptations proposées dans le projet modificatif ;

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

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

à condition de :

ASPECT PATRIMONIAL du bâtiment principal à front de rue :

- **Au niveau de la toiture mansardée, garder la typologie du versant à rue en supprimant la rehausse au niveau de la pente du terrasson, pan supérieur à pente faible, afin de maintenir le rapport spécifique avec le brisis inférieur à pente raide ;**
- **Indiquer sur plan toutes les portes d'origine avec vitraux qu'elles soient maintenues ou déplacées/replacées ; fournir un inventaire (avec photos) des portes concernées ;**
- **Préserver tous les conduits et manteaux de cheminée, hormis dans la pièce centrale du +02, seul le conduit est à maintenir ;**

- *Faire une proposition pour replacer dans les appartements portes (4) et panneaux vitrés (2), stockés actuellement dans la cave ;*
- *Préserver la structure intérieure du lanterneau qui surplombe la cage d'escaliers, en maintenant un éclairage naturel ou en prévoyant un éclairage artificiel ;*
- *En façade arrière, confirmer que le châssis à valeur patrimoniale du rez-de-chaussée est préservé ;*
- *Au niveau de la configuration de l'aménagement intérieur, préserver le principe des trois pièces en enfilade ainsi que tous les décors encore d'origine ;*
- *Vérifier la possibilité de supprimer les faux-plafonds afin de rendre visible les éventuelles moulures d'origine ;*

RÉAMÉNAGEMENT DE LA ZONE DE COUR

- *Démolir le bâtiment central R+00+TP, en maintenant la sdb attribuée au logement avant du +00 ;*
- *Aménager la cour avec un maximum de pleine terre plantée ;*
- *Proposer une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;*

RECONVERSION DE L'ARRIÈRE-BÂTIMENT

- *Prévoir qu'une seule unité de logement dans l'arrière-bâtiment ;*
- *Proposer un aménagement sans dérogation au Titre II du RRU ;*
- *Préserver les qualités spatiales spécifiques du volume – maintenir la hauteur libre pour au moins un des deux sheds ;*
- *Sauvegarder la cloison vitrée d'origine située entre le bureau et l'atelier et l'intégrer au projet ;*
- *Au +01, en façade antérieure, ne pas murer la baie située à gauche ;*
- *En fond de parcelle, au droit du shed démolit, proposer un aménagement paysager de l'espace extérieur avec un maximum de pleine terre plantée ;*

BON AMÉNAGEMENT DES LIEUX

- *Au +03 du bâtiment à rue, aligner la profondeur de la terrasse, sur toute sa largeur, à celle de la cheminée existante contigüe au mitoyen gauche ; végétaliser la partie de toit rendue physiquement inaccessible ;*
- *Supprimer le stationnement de vélos et poussettes dans le passage cocher contraire aux exigences du SIAMU ;*
- *Compléter les représentations des plans avec l'implantation des techniques, des extractions et des sorties à l'air libre.*

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (limitée au bâtiment à rue) est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

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

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **10/10/2025**, la décision d'imposer des conditions 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 **12/12/2025** ;

Que la demande modifiée a dû être soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué pour le bon aménagement des lieux qui ne respecte pas toutes les conditions émises par la Commission de concertation ;

Vu l'avis favorable conditionné du Fonctionnaire délégué, daté du **06/02/2026** et libellé comme suit : «

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

que la demande vise à changer l'affectation, rénover, démolir en fond de parcelle et réaménager les bâtiments en 6 unités de logement ;

Vu que l'avis de la Commission de concertation du 02/10/2025 était favorable sous certaines conditions, que ces conditions étaient les suivantes :

1. ASPECT PATRIMONIAL du bâtiment principal à front de rue :

- Au niveau de la toiture mansardée, garder la typologie du versant à rue en supprimant la rehausse au niveau de la pente du terrasson, pan supérieur à pente faible, afin de maintenir le rapport spécifique avec le brisis inférieur à pente raide ;
- Indiquer sur plan toutes les portes d'origine avec vitraux qu'elles soient maintenues ou déplacées/replacées ; fournir un inventaire (avec photos) des portes concernées ;
- Préserver tous les conduits et manteaux de cheminée, hormis dans la pièce centrale du +02, seul le conduit est à maintenir ;
- Faire une proposition pour replacer dans les appartements portes (4) et panneaux vitrés (2), stockés actuellement dans la cave ;
- Préserver la structure intérieure du lanterneau qui surplombe la cage d'escaliers, en maintenant un éclairage naturel ou en prévoyant un éclairage artificiel ;
- En façade arrière, confirmer que le châssis à valeur patrimoniale du rez-de-chaussée est préservé ;
- Au niveau de la configuration de l'aménagement intérieur, préserver le principe des trois pièces en enfilade ainsi que tous les décors encore d'origine ;
- Vérifier la possibilité de supprimer les faux-plafonds afin de rendre visible les éventuelles moulures d'origine ;

2. RÉAMÉNAGEMENT DE LA ZONE DE COUR

- Démolir le bâtiment central R+00+TP, en maintenant la sdb attribuée au logement avant du +00 ;
- Aménager la cour avec un maximum de pleine terre plantée ;
- Proposer une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

3. RECONVERSION DE L'ARRIÈRE-BÂTIMENT

- Prévoir qu'une seule unité de logement dans l'arrière-bâtiment ;
- Proposer un aménagement sans dérogation au Titre II du RRU ;
- Préserver les qualités spatiales spécifiques du volume – maintenir la hauteur libre pour au moins un des deux sheds ;
- Sauvegarder la cloison vitrée d'origine située entre le bureau et l'atelier et l'intégrer au projet ;
- Au +01, en façade antérieure, ne pas murer la baie située à gauche ;
- En fond de parcelle, au droit du shed démolit, proposer un aménagement paysager de l'espace extérieur avec un maximum de pleine terre plantée ;

4. BON AMÉNAGEMENT DES LIEUX

- Au +03 du bâtiment à rue, aligner la profondeur de la terrasse, sur toute sa largeur, à celle de la cheminée existante contigüe au mitoyen gauche ; végétaliser la partie de toit rendue physiquement inaccessible ;
- Supprimer le stationnement de vélos et poussettes dans le passage cocher contraire aux exigences du SIAMU ;
- Compléter les représentations des plans avec l'implantation des techniques, des extractions et des sorties à l'air libre ;

Que suite à cet avis la commune a notifié en date du 10/10/2025 sa décision d'imposer des modifications aux plans afin de répondre aux conditions de l'avis ;

Que le demandeur a introduit ces plans en date du 12/12/2025 ; que la demande modifiée a été déclarée complète le 12/01/2026 ;

Qu'en ce qui concerne les aspects patrimoniaux du bâtiment à front de rue, la typologie du versant de toiture côté rue reste inchangé, tous les éléments patrimoniaux sont repris sur les plans et dans une annexe spécifique, les manteaux de cheminée sont maintenus comme demandé, les portes et panneaux vitrés sont

replacés dans les appartements, le lanterneau de la cage d'escalier est maintenu et agrémenté d'un éclairage artificiel, le châssis patrimonial du rez-de-chaussée est maintenu, les décors encore présents sont maintenus et les plafonds moulurés encore présents remis en valeur ; que ces points répondent à des conditions de l'avis de la commission de concertation ;

Que par contre en ce qui concerne le principe des 3 pièces en enfilade celui-ci n'est pas respecté au 1^{er} et 2^e étage en ce que la pièce côté façade arrière est aménagée en chambre et qu'une cloison est prévue à l'arrière de la porte vitrée ; que si cette solution permet une réversibilité elle ne répond toutefois pas à la condition ;

Que de plus pour le 1^{er} étage cela ne permet pas un accès à la terrasse à tous les occupants du logement ; Qu'en ce qui concerne le réaménagement de la zone de cour, le bâtiment central R+00+TP n'est pas démoli mais transformé en local vélo, que son accès n'est pas aisé puisqu'il se fait par la porte arrière et qu'un chemin en pas japonais n'est pas réaliste pour cet accès, que cela ne participe pas à la dédensification du bâti nécessaire à l'amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot comme demandé dans l'avis de la commission de concertation ;

Que cela étant, ce volume est construit en sous-sol et que sa démolition ne permettrait donc pas d'augmenter les superficies de pleine terre ; qu'un local vélo à cet endroit peut être cohérent avec une utilisation collective de la cour ; qu'en compensation la demande prévoit une toiture végétalisée de 80 cm de substrat sur une partie seulement de ce bâtiment qui, située au 1^{er} étage, jouit d'un meilleur éclairage et peut faire espace tampon entre les logements du bâtiment avant et le 1^{er} étage du bâtiment arrière ; qu'il est a noté que cet espace ne doit pas nécessiter d'entretien trop régulier ce qui pourrait poser d'autre problème d'intimité pour l'étage du bâtiment arrière ;

Que le maintien de ce bâtiment ne participe pas à la dédensification de l'intérieur d'îlot nécessaire à une densification du nombre de logement sur la parcelle et que la compensation proposée en toiture est minime ;

Que la pleine terre de la cour est maximisée et répond à l'article 56 du RCU ; que le projet prévoit une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques et collectives via la citerne existante maintenue, qu'il ne s'agit pas d'une amélioration mais bien du maintien d'une situation existante ;

Qu'en ce qui concerne les conditions relatives au bon aménagement des lieux, les plans modifiés répondent aux conditions de la commission de concertation ;

Qu'en ce qui concerne la reconversion du bâtiment en intérieur d'îlot par contre les conditions ne sont pas respectées, la demande maintien deux unités de logement dans ce bâtiment mais en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ; qu'une double hauteur est maintenue sur un des deux sheds mais que celle-ci donne au niveau de la cuisine en partie central ;

Que la cloison vitrée d'origine située entre le bureau et l'atelier est intégrée au projet, que la baie à gauche en façade antérieur donnant dans la chambre est maintenue ; que la commission de concertation demandait à maintenir cette baie puisque son obturation ne se justifiait plus en cas de démolition du bâtiment central dans la cour ;

Que le demandeur justifie qu'un seul logement serait trop grand et ne correspondrait pas au profil des habitants ; qu'il n'envisage aucunement de dédensifier plus la parcelle à un autre endroit afin de répondre à la demande d'amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ; que si les superficies sont trop importantes pour un logement unifamiliale elles seraient réduites en supprimant encore un shed à l'arrière ce qui permettrait également d'augmenter la pleine terre et la végétalisation de la parcelle ;

Que l'intérieur de cet îlot est extrêmement dense et que plusieurs autres bâtiments en intérieur d'îlot ont déjà été transformés en logement, que la limitation du nombre de logement dans le bâtiment arrière vise également à limiter les nuisances vis-à-vis de des bâtiments arrières des autres parcelles ;

Que les logements proposés ne répondent pas à un bon aménagement des lieux en ce qu'ils n'ont pas 4m de largeur (3,70m), que les circulations verticales sont dédoublées ce qui empiète en plus sur les espaces de vies, que le chemin entre la chambre arrière et la salle de bain est trop long, que la salle de bain n'a pas d'intimité car la fenêtre donne sur un espace commun et qui plus est de passage dans le cas du logement 5 ;

Que la demande ne représente pas l'implantation des techniques, des extractions et des sorties à l'air libre – chaudière, locaux humides, hottes, ... ;

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

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

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;

Que les manquements attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que dans toute reconversion d'immeubles, qui ne sont pas conçus d'emblée pour être aménagés en logement, il est demandé de créer une distance adéquate entre les bâtiments principaux afin notamment de dégager une façade avant sur toute la largeur de l'arrière-bâtiment ;

Que dans l'arrière-bâtiment, il apparait qu'une seule unité est bien plus adéquate et qualitative ; que le changement d'affectation du bâtiment s'envisage pour autant que le nombre d'unités de logement y soit limité ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- *Supprimer la cloison au 1^{er} et 2^e étage entre la pièce centrale et la pièce arrière en ne maintenant que la triple porte vitrée ;*
- *Ne prévoir qu'une seule unité de logement dans le bâtiment arrière ;*
- *Soit démolir le bâtiment central R+00+TP et prévoir le local vélo dans le bâtiment arrière soit démolir un shed supplémentaire à l'arrière de la parcelle ;*

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/1986199. »

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, à la demande du Fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **11/02/2026**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande modifiée ; que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **16/03/2026** ; 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 émis un avis favorable sur le projet modificatif, sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;

Considérant que le nouveau dossier modificatif, introduit le 16/03/2026, a été déclaré complet le 01/04/2026 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

- **Les cloisons des 1^{er} et 2^{ème} étages ont été remplacées par des portes vitrées afin de conserver la transversalité d'origine ;**
- **L'arrière-bâtiment a été réaménagé en un logement qualitatif de 3ch. ; le volume bâti a été réduit à une profondeur de +/- 10m (soit 2 sheds démolis) au profit de surfaces supplémentaires plantées en pleine terre pour le jardin privatif du logement ;**
- **Le maintien du bâtiment central est justifié en ce qu'il permet de proposer deux locaux vélos adéquats (l'un au sous-sol, l'autre au rdc) et un toit plat végétalisé de manière intensive (80cm de substrat) ; le revêtement de la cour mutualisée a été repensé en fonction des différentes circulations tout en définissant, au temps se faire que peut, des parterres plantés en pleine terre (3) ;**

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 14/04/2026

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.
(Références dossier régional : 01/AFD/1986199)*

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.