

Nos références : PU 53469 – CD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Boulevard de la Révision, 9**
- Objet de la demande : **transformer un immeuble à appartements avec rez commercial en immeuble mixte comprenant un cabinet médical et une unité de logement,**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **transformer un immeuble à appartements avec rez commercial en immeuble mixte comprenant un cabinet médical et une unité de logement**, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer au plan de la situation projetée (réf. : PU 002/002 – indice E du 06/04/2026), 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 27/11/2025 (réf. : T.1988.0509/3), figurant dans le dossier modifié de demande de permis ;
- 3° s'acquitter du montant de la taxe déterminé par le Règlement-taxe 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 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) 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 **03/10/2024** et complétée le **06/02/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet (tardif) de cette demande initiale porte la date du **04/04/2025** ;

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

- **dérogation au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 23 – toiture plate**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 7 – salle de bain**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 9 – cuisine**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**
- **dérogation au RCU, Titre III, article 5 - circulation**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) sur la demande initiale du **06/05/2025** portant les références T.1988.0509/2, figurant dans le dossier de demande initiale de permis ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **12/06/2025** au **26/06/2025** et qu'aucune observation ni demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation sur la demande initiale du **03/07/2025**, libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien se situe Rue Jules Algoet au n° 9, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 3396P19 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à agrandir un immeuble et aménager de espaces professionnels au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et 2 unités de logement aux étages supérieurs ;

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

- *application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;*

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

- *application de la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription 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 au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n°7408 (PU F7898) – construire une maison – permis octroyé le 25/05/1898 ;*

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ; qu'au vu de la configuration du bâtiment, une affectation commerciale au rez-de-chaussée et une affectation de logement aux étages semblent pertinentes ;

Vu les renseignements cadastraux, l'immeuble comporte 3 entités ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, 5 personnes dont 2 chefs de ménage résidaient sur place en 1993 ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, l'immeuble comporte aujourd'hui 4 compteurs de gaz et 4 compteurs d'électricité ; que seuls 2 compteurs d'électricité et 1 compteur de gaz étaient présents avant 2003 ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'annexes, l'aménagement de logements supplémentaires au rez-de-chaussée et sous combles et la modification de la façade à rue ;

Considérant qu'en situation de fait l'immeuble comporte 4 unités de logement (1 logement par niveau) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- *Mettre en conformité les extensions volumétriques au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;*
- *Transformer le rez-de-chaussée et 1^{er} étage en espaces de bureaux pour profession libérale ;*
- *Construire une extension arrière au 2^{ème} étage et réaménager un appartement 1 chambre*
- *Mettre en conformité l'aménagement d'un appartement 1 chambre sous combles ;*
- *Mettre en conformité les modifications en façade à rue ;*

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

- *+00 hall commun, 2 WC
 Espaces professionnels : salle d'attente, 2 bureaux avec table d'examen*
- *+01 Espaces professionnels : hall, WC, 2 bureaux avec table d'examen, kitchenette*
- *+02 logement 01 : salon, chambre, dressing, placard, cuisine, WC, buanderie, SDD*
- *+03 logement 02 : salon, SDD, placard, cuisine*
- *Combles logement 02 : 1 chambre*

*Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée et qu'il y a dès lors lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;*

*Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement** est d'application en ce que des superficies affectées au logement sont supprimées ; qu'en zone d'habitation, ce type de modification n'est pas autorisé pour la création de surfaces de bureaux ; qu'en séance, il a été précisé qu'un cabinet médical est prévu ; qu'il convient dès lors de corriger l'annexe I et revoir la note explicative pour préciser les affectations projetées et s'assurer de leur conformité aux prescriptions du PRAS ; que sur base des documents introduits (annexe I, plans), l'affectation projetée de bureaux n'est pas autorisable ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une***

construction mitoyenne en ce que l'annexe au 2^{ème} étage dépasse la construction voisine de droite de 4,70 m en profondeur et 4,30 en hauteur ; que cette extension volumétrique nécessite une rehausse du mitoyen de droite et impacte l'ensoleillement du voisin de droite ; qu'une telle extension ne se motive pas ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la cour voit ses dimensions réduites par rapport à la situation de droit et est entièrement imperméabilisée ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; que la demande ne fait pas état de dispositif de gestion des eaux pluviales ; qu'il convient d'améliorer l'intérieur d'îlot en restaurant des zones de pleine terre ; que les possibilités de proposer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (infiltration in situ, récolte et réemploi en citerne etc.) doit être étudiée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 23 – toiture plate** en ce que les nouvelles toitures plates créées de plus de 20 m² doivent être végétalisées ; qu'un substrat végétal est mentionné sur les coupes au niveau de l'annexe du 2^{ème} étage mais n'est pas représenté en plan ; qu'il convient de représenter la toiture végétalisée en plan et en coupe et de préciser le type et l'épaisseur du substrat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que la superficie du salon du 3^{ème} étage est de 10 m² au lieu de 20 m² ; que la date d'aménagement de ce duplex sous combles n'est pas déterminée ; qu'il y a donc lieu de considérer le logement comme nouvellement créé et qu'il est impératif de respecter les normes d'habitabilité définies au RRU ;

Que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ; que dès lors, la superficie de la « chambre » sous combles est insuffisante ; que l'aménagement de pièces habitables doit être conforme au RRU ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre du logement sous combles ne peut être considérée comme une surface habitable et ne peut servir que d'espace de rangement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 7 – salle de bain** et au **RRU, Titre II, article 9 - cuisine**, en ce que la salle de douche et la cuisine du logement du 3^{ème} étage ne sont pas équipées d'arrivée d'eau, ni d'espaces de cuisson et frigo ; qu'il y a lieu de dessiner les aménagements des pièces concernées ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que la salon du logement du deuxième étage ne dispose pas d'éclairage direct ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 5 - circulation** en ce que l'accès au logement dans les combles se fait directement depuis la cage d'escalier commune ; que le logement ne dispose pas d'une circulation privative ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux** ; que les deux logements aménagés dans l'immeuble présentent de nombreuses dérogations ; que de surcroît, les sous-sols ne sont pas représentés ; qu'il n'est pas possible d'évaluer ni la présence ni la qualité des espaces communs ; qu'aucune cave, aucun local poubelles, ni local vélos ne sont représentés ;

Considérant que la demande maintient le nombre de logements existants de droit ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu'au vu des surfaces disponibles seul une unité logement conforme peut être autorisée ; que des espaces communs qualitatifs doivent être proposés ; que les dérogations au Titre II du RRU doivent être supprimées ;

Considérant de manière plus générale qu'il y a lieu de prévoir des flux et circulations de personnes séparés et indépendants pour chacune des affectations projetée ;

Considérant également qu'il y lieu d'être attentif à l'accès PMR aux équipements de santé ; qu'il convient de tendre au respect des normes PMR définies au RRU ;

Considérant enfin qu'il convient d'apporter des précisions quant aux nombres et flux de praticiens et patients ; qu'une note sur les alternatives de mobilité doit être jointe au dossier ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que par rapport à la situation de droit, l'accès indépendant au rez-de-chaussée a été déplacé ; que toutefois cette configuration existe depuis 2009 ; que par ailleurs, les menuiseries des étages ont été remplacées entre 2023 et 2024 ; que le panneautage existant a été supprimé ; que les baies et divisions sont par contre maintenues ; que le principe d'imposte et les cintrages sont conservés ; que les matériaux restent inchangés et sont durables (bois) ; que la composition de façade n'est pas affectée ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE**, que les modifications apportées doivent viser à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers

de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; que les éléments en pierre bleue et les menuiseries en bois sont conservés ; que les matériaux de parement et des corniche ne sont pas modifiés mais que leur aspect d'origine pourrait être retrouvé et mis en valeur par une restauration légère (nettoyage, entretien) ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet tel qu'introduit contrevient aux prescriptions du PRAS et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a notifié son intention de modifier la demande en date du **22/07/2025** ; qu'une demande modifiée a été introduite le **08/09/2025** et complétée le **02/10/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du **28/10/2025**; que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

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

- **dérogation au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) sur la demande modifiée du **27/11/2025** portant les références T.1988.0509/3, figurant dans le dossier de demande modifiée de permis ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **22/01/2026** au **05/02/2026** et qu'aucune observation ni demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation sur la demande modifiée du **12/02/2026**, libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien se situe Boulevard de la Révision au n°9, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 3396P19 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande initiale visait à agrandir un immeuble et aménager des espaces professionnels au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et 2 unités de logement aux étages supérieurs ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation sur la demande initiale du 03/07/2025 ; que la demande initiale telle qu'introduite n'était pas conforme au PRAS et présentait des dérogations volumétriques et une densification trop importantes ;

Vu que la demande modifiée vise à transformer un immeuble à appartements avec rez commercial en immeuble mixte comprenant un cabinet médical et une unité de logement ;

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

- *application de la prescription générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement ;*

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

- *application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;*

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, la situation de droit est établie comme comprenant une affectation commerciale au rez-de-chaussée et 2 unités de logements aux étages ; qu'en situation de fait, 4 logements sont aménagés dans l'immeuble ; que des extensions volumétriques ont été réalisées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et que la façade à rue a également été modifiée ;

Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage de :

- *mettre en conformité les extensions volumétriques à l'arrière au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et restaurer une zone de jardin ;*
- *aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;*
- *réaménager un duplex aux étages supérieurs ;*
- *requalifier la façade à rue ;*

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

- -01 caves

- +00 *hall commun, cage d'escalier d'accès vers logement*
centre médical : local poussettes, salle d'attente, 2 cabinets, WC PMR
- +01 **centre médical** : hall, kitchenette, WC, 2 cabinets, espace de rangement
- +02 **logement 01** : salon, sàm, cuisine, WC
- +03 **logement 01** : 2 chambres, SDD, rangement
- Combles **logement 01** : rangement

Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement** est d'application en ce que la superficie du logement du 1er étage n'est pas maintenue ; que cette modification peut être autorisée en ce qu'elle permet l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ; que l'annexe I ainsi que les plans ont été précisés ; que les espaces initialement qualifiés de bureaux sont en réalité des cabinets de consultation médicale ; que le projet tel que modifié est donc conforme à la dite prescription du PRAS ; que plus particulièrement l'installation d'équipements de santé en lieu et place de commerce et/ou logement est conforme aux prescriptions du PRAS pour la zone d'habitation ;

Que toutefois, il y a lieu de corriger l'annexe I quant au nombre de logements et aux affectations (en situation de droit et en situation projetée) ;

Considérant par ailleurs que la demande modifiée ne projette plus d'extension aux étages supérieurs ; que seuls les volumes historiquement fermés sont mis en conformité ; que ceux-ci sont conformes au Titre I du RRU en ce qu'ils s'alignent sur les fronts de bâtisses arrière des constructions mitoyennes ; qu'ils permettent l'aménagement de cabinets médicaux de superficies confortables et, pour le rez-de-chaussée, accessibles au PMR ;

Considérant qu'à contrario la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce qu'un balcon existant à l'arrière du premier étage dépasse les constructions voisines ; que le maintien d'un balcon arrière au niveau d'un cabinet médical ne se motive pas ; que celui-ci peut également créer des nuisances sonores en intérieur d'îlot ; que de surcroît celui-ci n'est pas conforme au code civil et crée des vues sur la parcelle voisine de droite ; qu'il convient dès lors de supprimer ce balcon ;

Que par ailleurs un jardin est réaménagé à l'arrière de la construction ; que des surfaces perméables sont restaurées dans la zone de cour (imperméable en situation de fait) ; que les qualités végétales et paysagères de l'îlot sont légèrement améliorées ; que la parcelle est reprise en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; que la configuration de la parcelle ne permet pas le placement d'une citerne ;

Considérant qu'au niveau des aménagement intérieurs, le projet modifié prévoit un cabinet médical sur les deux niveaux inférieurs ; que les aménagements semblent fonctionnels ; que le rez-de-chaussée est accessible aux PMR et comporte des sanitaires accessibles aux PMR également ;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est située en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que la patientèle visée est un patientèle de quartier ; qu'un local poussettes est également prévu au rez-de-chaussée pour les patients du cabinet ;

Que l'étage du cabinet est accessible via une cage d'escalier privative et séparée du hall commun menant au logement ; que les flux de circulation pour chaque affectation sont donc bien séparés ;

Considérant qu'au niveau du logement, le projet passe de 2 unités en situation de droit à 1 unité en situation projetée ; qu'il convient de corriger l'annexe I pour les affectations et superficies existantes en situation de droit et non en situation de fait (qui est infractionnelle) ; que le logement projeté est un duplex 2 chambres ;

Que les superficies plancher, hauteurs sous plafond et les surfaces nettes éclairantes des locaux habitables semblent conformes au Titre II du RRU ; que cependant il convient de vérifier les chiffres renseignés sur plans ; que les hauteurs sous plafond d'1,50 et 2,30 m doivent être clairement délimitées dans les pièces au 3^{ème} étage ;

Que les surfaces éclairantes renseignées sont surestimées ; qu'il convient de les vérifier et, le cas échéant, les corriger ; qu'en cas de surfaces de vitrage insuffisantes en toiture ou en façade arrière, il y a lieu d'agrandir les baies existantes et/ou prévoir des fenêtres de toit supplémentaire afin de garantir une conformité au Titre II du RRU (article 10) ;

Considérant également que l'utilisation de l'espace sous combles est à clarifier ; que les vues en plans et en coupes ne renseignent pas la même utilisation ; qu'au vu des superficies et hauteurs sous plafond disponibles, un local habitable ne peut être autorisé dans cet espace ; que seul un espace de rangement peut être autorisé ; qu'à ce titre, un accès avec escalier et garde-corps ne se justifie plus ; qu'une simple trappe est à prévoir ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE**, que les modifications apportées doivent viser à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur

pérennité à long terme ; que par rapport à la situation de droit, l'accès indépendant au rez-de-chaussée a été déplacé ; que toutefois cette configuration existe depuis 2009 ;

Que par ailleurs les menuiseries des étages sont remplacées ; que le panneautage historiquement existant a été supprimé ; que les baies et divisions sont par contre maintenues ; qu'il convient de proposer des menuiseries en bois mouluré avec cintrage ; que le panneautage en bois plein en partie inférieure des baies donnant sur balcons doit être restauré ; qu'il convient de prévoir des mains courantes en bois lissé pour les balcons ;

Que des briques en verre sont présentes pour les baies en entresol ; que celles-ci doivent être remplacées par des châssis ouvrants en bois avec des grilles de protection ; que les éléments en pierre bleue doivent être décapés et identifiés sur les élévations projetées ; que le reste de la façade doit être peint en blanc ;

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 :

- **Supprimer le balcon arrière du 1^{er} étage ;**
- **Vérifier et, le cas échéant, corriger les surfaces plancher et éclairantes renseignées en situation projetée ;**
- **Supprimer l'escalier menant aux combles et renseigner un espace de rangement accessible par une trappe ;**
- **Proposer des menuiseries à rue en bois mouluré avec cintrage et un panneautage en bois plein dans la partie inférieure des baies donnant sur les balcons ;**
- **Remettre une main courante en bois pour les balcons à rue ;**
- **Remplacer les briques de ver à l'entresol par des châssis en bois ouvrant avec grille ;**
- **Décaper les éléments en pierre bleue en façade à rue et repeindre la façade en blanc ;**
- **Corriger l'annexe I en renseignant la situation existante de droit (affectations, superficies planchers par niveau, nombre de logements etc.). »**

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 ;

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **17/02/2026**, sa 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 **12/03/2026** et complétée le **07/04/2026** ; que la deuxième demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Avis favorable de la commune :

Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sur la demande modifiée sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ; que le Collège fait sien cet avis de la commission de concertation ;

Considérant qu'un second dossier modifié réceptionné le 12/03/2026 et complété le 07/04/2026 a été déclaré complet le 08/04/2026 ; que la seconde demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que toutes les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

- Le balcon arrière est supprimé et qu'un garde-corps est placé au front de bâtisse arrière sur la baie existante ; que cette configuration supprime la dérogation de profondeur au RRU ;
- La pièce sous toiture est utilisée comme espace de rangement accessible par une trappe ;
- Les surfaces plancher et éclairantes renseignées sont corrigées ; que les chambres aménagées sous combles sont conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;
- Les menuiseries à rue sont en bois mouluré et présentent des divisions, cintrage et panneautage conformes à la configuration d'origine ; que les briques de verre à l'entresol sont remplacés par des châssis en bois avec grilles en fer forgé de couleur noire ;
- Les mains courantes de balcons à rue sont en bois ;
- Les éléments en pierre bleue existants en façade à rue sont décapés et la façade est couverte d'un enduit de couleur blanche ;
- L'annexe I a été corrigée pour la situation de droit ;

Considérant de ce qui précède 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 21/04/2026

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Pour le Collège :
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/1959320)*

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'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 :

§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.
