

Nos références : PU 53323 – CD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Ropsy Chaudron, 49 / Rue Heyvaert, 160**
- Objet de la demande : **aménager 6 unités de logements dans un ancien hôtel,**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **aménager 6 unités de logements dans un ancien hôtel**, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer **aux 7 plans de la situation projetée** (réf. : plans 1/7 à 7/7 indice D du 23/02/2026), cacheté(s) 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 26/03/2026 (réf. : T.1984.1381/8), figurant dans le dossier 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 13 novembre 2008, modifié le 17 mars 2022, 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 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 **21/05/2024** et complétée les **15/07/2024** et **25/09/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande initiale porte la date du **03/10/2024** ;

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

- **dérogation au RRU, Titre II, article 3 – espaces de rangement,**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 8 – WC,**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 16 – local à ordures ménagères,**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 17 – local pour véhicules deux roues et poussettes,**
- **dérogation au RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants,**
- **dérogation au RCU, Titre III, article 15 – local vélos et poussettes,**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **21/10/2024** portant les références T.2001.1647/3, figurant dans le dossier de demande de permis initiale; que le rapport est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **30/12/2024** au **13/01/2025** et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation sur la demande initiale du **16/01/2025**, libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (39719) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement denseignes et de publicités visibles depuis l'espace

public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue Ropsy Chaudron 49 à l'angle de la Rue Heyvaert 160, bâtiment d'angle R+03+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 130 E3 et est répertorié en tant que maison de commerce ;

Vu que la demande vise à aménager 5 studios, 3 appartements 1 chambre et 1 duplex 3 chambres dans un ancien hôtel ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
- 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 particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°5180 (PU F5671) – construire 3 maisons – permis octroyé le 30/07/1892 ;
- n°5524 (PU F6014) – construire une véranda – permis octroyé le 01/07/1893 ;
- n°50138M (PU 45685) – rénover la cuisine du restaurant au rez-de-chaussée et le 4^{ème} niveau en un appartement 1 chambre – permis octroyé le 11/12/2007 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le nombre et l'aménagement de logements aux étages et pour les modifications de l'aspect des façades à rue ;

Vu que les plans d'archives sont lacunaires et ne contiennent pas suffisamment d'éléments permettant d'informer sur la situation de droit du bien, notamment le nombre de logements ainsi que l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu la fiche de l'inventaire du patrimoine architectural n° 39179 qui renseigne le bâtiment comme un ancien hôtel à rez-de-chaussée à usage de café-restaurant datant de 1892, nommé l'« Ancien Grand Hôtel d'Allemagne » ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17825), l'immeuble comprend un rez-de-chaussée commercial et 1 logement dans les combles ; que l'affectation des étages n'est pas renseignée ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce comportant 7 unités de logements (modification cadastrale en 2010) ;

Vu l'historique de population, 17 personnes dont 13 chefs de ménage résident dans le bien à la date du 07/02/2024 ; qu'en date du 01/12/1993, 1 seul ménage était inscrit à l'adresse ; que le nombre de ménage au 01/01/2000 est également de 1 mais augmente drastiquement à plus de 20 dès 2002 ; que l'on peut dès lors considérer que le bâtiment est destiné à du logement depuis au moins 20 ans ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; que la demande vise donc à augmenter le nombre d'unités de logements par l'aménagement de logements aux étages en lieu et place de l'établissement hôtelier historiquement renseigné ;

Vu la mise en demeure (I 2024/4617-SP) dressée le 21/02/2024 constatant l'augmentation du nombre de logements (21 au lieu de 1) et le non-respect du dernier permis d'urbanisme délivré ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Créer 8 unités de logements aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages en lieu et place de l'établissement hôtelier ;
- Réaménager le logement du 4^{ème} étage en duplex 3 chambres ;
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue ;

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

- -01 commerce : caves, chambre froide, cuisine, stockage, chaufferie, local mazout
- +00 commerce : salle de restaurant, cuisine, WC
- +01 local poubelles, local ménage, dressing restaurant
Logement 01 : app. 1 chambre (60 m²)
Logement 02 : studio (44m²)
- +02 Logement 03 : app. 1 chambre (63m²)
Logement 04 : studio (44 m²)

- Logement 05 : studio (35 m²)
 - +03
 - Logement 06 : app. 1 chambre (63m²)
 - Logement 07 : studio (37 m²)
 - Logement 08 : studio (35m²)
 - Combles
 - Logement 09 : duplex 3 chambres avec terrasse à front de rue

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 maintenue (parcelle d'angle presque entièrement construite) mais que le changement des destination peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que le projet n'améliore pas les qualités paysagères en intérieur d'îlot ; que toutefois la parcelle est située sur un angle et n'offre pas de possibilité de création d'espace extérieur qualitatif ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 – espace de rangement**, en ce que le duplex sous combles ne dispose pas de local de rangement dessiné sur les plans ; que le sous-sol est utilisé par le restaurant du rez-de-chaussée et ne permet donc pas la création de caves pour les logements ; qu'il convient dès lors de prévoir un espace de rangement privatif au sein des logements ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 - WC**, en ce qu'il n'y a pas de double porte entre le WC et le séjour de l'appartement du 1^{er} étage ainsi que du duplex sous combles ; qu'il y a lieu de prévoir un sas entre tous les WC et les pièces de vie des logements 1 chambre ou plus ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères**, en ce que le projet prévoit un local poubelles à destination des logements localisé au 1^{er} étage ; que cette localisation à proximité des logements et éloignée des accès à la rue n'est pas qualitative ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17 - local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que le projet ne prévoit aucun local vélos et/ou poussettes au sein du bâtiment ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'au vu de la configuration de l'immeuble et de sa localisation, une dérogation concernant le nombre de places de stationnement motorisés serait envisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 15 §1 – Local vélo/Poussette** ; en ce que l'immeuble comportant plus de 3 logements ne dispose pas d'un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants ; qu'en principe il y a lieu de prévoir un espace permettant d'accueillir au moins 1 vélo par unité de logement et que ce local doit être mis à disposition de tous les logements et présenter un accès aisé à proximité des entrées ;

Considérant que vu la configuration des lieux (restaurant au rez-de-chaussée), un tel local est difficilement réalisable ; que le demandeur a déclaré en séance qu'il existe des emplacements disponibles sur le site des abattoirs à proximité directe du bâtiment ; qu'il convient de fournir une preuve écrite de l'engagement du propriétaire à mettre à disposition des emplacements vélos aux locataires des logements ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Les logements ne disposent pas de cave privative (voire pas de local de rangement),
- Aucun logement créé ne bénéficie d'un espace extérieur,
- L'accès à la plupart des logements se fait directement dans l'espace séjour,
- L'offre de logements créés n'est que peu diversifiée (studio et app. 1 chambre) : 8 des 9 logements projetés présentent une surface plancher inférieure à 65m² et 5 des 9 logements sont inférieurs à 45 m²,
- 4 des 9 logements projetés sont mono-orientés,
- Le projet présente peu d'optimisation spatiale quant à la localisation des pièces d'eaux et gaines techniques entre les différents étages en ce qu'il n'y a pas de superposition des gaines techniques et ni des évacuations sanitaires,
- La configuration du duplex n'est pas optimale : 3 chambres sur deux étages et de part et d'autre du séjour, nécessité de traverser la chambre 1 pour accéder à l'unique salle de bain,
- Les circulations au sein de l'immeuble sont multiples et gourmandes en espace et la séparation entre les différentes fonctions est confuse,

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 :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d’habitabilité ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l’immeuble ;
- L’impact de la sur-densification sur l’offre de stationnement est limité, d’éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 14 – division d’immeubles existants** ; en ce que la modification du nombre de logements dans un immeuble existant peut être autorisée à condition qu’elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l’immeuble ; que le projet augmente le nombre d’entités de logement de 1 à 9 ; que les dérogations et manquements attestent d’une densité trop importante ; qu’il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que le nombre d’unités de logements doit être revu à la baisse et être adapté à la capacité d’accueil de l’immeuble ; que les 7 unités de logements renseignées dans les données cadastrales semblent constituer une limite supérieure maximale à ne pas dépasser ; qu’une plus grande diversité de typologie des logements doit être proposée ; qu’il y a également lieu d’aménager des espaces communs plus qualitatifs et adéquatement localisés ; qu’il est opportun d’étudier la possibilité de rationaliser les circulations au sein du bâtiment, particulièrement aux étages supérieurs en vue de récupérer des surfaces habitables et offrir des logements plus spacieux ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d’application en ce qu’en façade à rue des modifications sont apportées ; que la création d’une terrasse à front de rue modifie le profil de la toiture et mène à la suppression d’une partie de la corniche et la déviation de la descente d’eaux pluviales ; que cette modification au niveau des combles rompt avec le langage architectural de caractère de l’ensemble formé par le bâtiment et les alentours ; qu’il convient de proposer une corniche continue moulurée qui reprend le modèle du bâtiment voisin de gauche (rue Heyvaert) afin de maintenir l’uniformité de l’ensemble ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**, en ce que les menuiseries en bois d’origine ont été remplacées aux étages par des châssis en aluminium de teinte foncée ; que les baies et divisions sont conservées et que le principe d’imposte est maintenu ; que les matériaux et coloris des châssis du rez-de-chaussée et des étages ne s’harmonisent pas entre eux ; qu’en vue de garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti, il convient de proposer des menuiseries en bois mouluré peint en blanc à tous les étages ;

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 ; que dès lors les dispositifs ajoutés en façade avant doivent être supprimés ou déplacés en façade arrière ; que la ventilation en façade avant doit être supprimée ; que le bras de la parabole à l’angle au R+3 doit être supprimé ; que les tuyaux d’évacuation en toiture doivent être déplacés sur le versant arrière ; que les descentes d’eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâti ;

Considérant qu’il y a application de l’**article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l’inventaire**; qu’il convient d’être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que le reportage photographique intérieur montre que l’absence de décors intérieurs à maintenir ; que cependant des ferronneries ont été supprimées (garde-corps du balcon du 1^{er} étage rue Heyvaert, garde-corps au 2^{ème} étage au pan coupé) ; qu’il y a lieu de restaurer les ferronneries manquantes dans le respect des caractéristiques architecturales d’origine ;

Considérant de manière générale, que l’ensemble de la façade doit être requalifié en vue de rétablir à terme les caractéristiques architecturales et les éléments patrimoniaux d’origine ; que les élévations projetées sont lacunaires quant aux matériaux et coloris des différents éléments de façade ; que la valeur ornementale de la corniche doit être renseignée ; que les dispositifs en façades (enseignes, boîte aux lettres etc.) doivent être dessinés ; que les matériaux et coloris des différentes portes (logements/restaurant) ne sont pas suffisamment renseignés ; que plus globalement les plans de réalisation doivent respecter une échelle 1/50^{ème} ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet en l’état ne s’accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

Considérant qu’en application de l’article 126/1 du CoBAT, le demandeur a notifié son intention de modifier sa demande en date du **17/01/2025** ; que la demande modifiée a été introduite en date du **30/06/2025** et complétée le **25/08/2025** ;

Considérant que l’accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du **27/08/2025** ;

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

- **dérogation au RCU, Titre III, article 15 – local vélos et poussettes,**

Considérant que la demande modifiée a été soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Vu l'avis de la commission de concertation sur la demande modifiée du **18/09/2025**, libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien est situé dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue Ropsy Chaudron 49 à l'angle de la Rue Heyvaert 160, bâtiment d'angle R+03+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 130 E3 et est répertorié en tant que maison de commerce ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (39719) ; que la fiche renseigne le bâtiment comme un ancien hôtel à rez-de-chaussée à usage de café-restaurant datant de 1892, nommé l' « Ancien Grand Hôtel d'Allemagne » ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17825), l'immeuble comprend un rez-de-chaussée commercial et 1 logement dans les combles ; que l'affectation des étages n'est pas renseignée ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; que la demande vise donc à augmenter le nombre d'unités de logements par l'aménagement de logements aux étages en lieu et place de l'établissement hôtelier historiquement renseigné ;

Vu, pour rappel, qu'en situation de fait l'immeuble comporte 1 restaurant au rez-de-chaussée et 21 unités de logements aux étages ; qu'une mise en demeure constatant l'augmentation du nombre de logements (21 au lieu de 1) et le non-respect du dernier permis d'urbanisme délivré a été dressée le 21/02/2024 ((I 2024/4617-SP) ; que le logement aménagé au dernier étage n'est pas conforme aux derniers plans délivrés ;

Vu que la demande initiale visait à aménager 5 studios, 3 appartements 1 chambre et 1 duplex 3 chambres dans un ancien hôtel (soit 9 logements) ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 16/01/2025 sur la demande initiale, concluant notamment « que le nombre d'unités de logements doit être revu à la baisse et être adapté à la capacité d'accueil de l'immeuble ; que les 7 unités de logements renseignées dans les données cadastrales semblent constituer une limite supérieure maximale à ne pas dépasser ; qu'une plus grande diversité de typologie des logements doit être proposée ; qu'il y a également lieu d'aménager des espaces communs plus qualitatifs et adéquatement localisés ; qu'il est opportun d'étudier la possibilité de rationaliser les circulations au sein du bâtiment, particulièrement aux étages supérieurs en vue de récupérer des surfaces habitables et offrir des logements plus spacieux ; que l'ensemble de la façade doit être requalifié en vue de rétablir à terme les caractéristiques architecturales et les éléments patrimoniaux d'origine » ;

Vu que le demandeur a notifié son intention de modifier sa demande au regard des remarques de l'avis de la commission de concertation (article 126/1 du CoBAT) ;

Vu que la demande modifiée, déclarée complète le 27/08/2025, vise à aménager 6 logements dans un ancien hôtel ;

Vu que la demande modifiée n'a pas été soumise à une nouvelle enquête publique ;

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

- application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) sur la demande modifiée, sollicité le 27/08/2025, ne nous est pas parvenu à ce jour ; qu'il conviendra de respecter scrupuleusement les prescriptions du SIAMU ; qu'en cas d'avis défavorable, la demande devra à nouveau être modifiée ;

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

- -01 local compteurs, caves et locaux annexes du restaurant (hors demande)
 - +00 entrée logements, espace de restauration (hors demande)
 - +01 dressing restaurant (hors demande)
- local poubelles, local entretien, local vélos/poussettes*

logement 01 : studio (41 m²)

logement 02 : app. 1 chambre (64 m²)

- +02 **logement 03** : app. 3 chambres (103m²)
logement 04 : duplex 2 chambres (94 m²) : pièces de vie
- +03 **logement 04** : duplex 2 chambres (94 m²) : pièces de nuit
logement 05 : app. 3 chambres (103 m²)
- +04 **logement 06** : app. 2 chambres (200 m²) avec mezzanine

Considérant que la densité du bâti est maintenue ; que la parcelle est entièrement construite ; que la demande ne porte que sur les logements aménagés aux étages ; que le commerce HORECA (restaurant) au sous-sol et rez-de-chaussée ne fait pas partie de l'objet de la demande et n'est en aucun cas remis en question ;

Considérant que le nombre de logements projetés passe de 9 à 6 ; que tous les logements créés sont conformes au Titre II du RRU en termes de surfaces minimales, espaces de rangement, hauteur sous plafond et éclairage naturel ; que le projet modifié propose une diversité typologique de logements ; que les surfaces plancher sont adaptées à la typologie de chaque logement ; que seul le studio du 1^{er} étage est mono-orienté ; qu'il y a par ailleurs lieu de corriger les surfaces renseignées (plancher et éclairantes) pour ce logement qui ne constitue qu'un espace de vie indifférencié ;

Considérant que le projet rationalise les circulations et privatise la cage d'escalier de gauche en vue de créer un duplex ; que le projet prévoit des locaux communs au 1^{er} étage ; que les pièces d'eaux et gaines techniques sont mieux superposées ; que les logements du 1^{er} et du 4^{ème} étage (3 sur 6) disposent d'un espace extérieur privatif ;

Considérant que dès lors le projet modifié répond à la majorité des **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 seul l'impact sur la mobilité est moins considéré ;

Considérant en effet que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette** ; que l'immeuble est équipé d'un local pour 3 vélos et 3 poussettes ; que sa localisation au 1^{er} étage n'est pas optimale en ce qu'elle ne garantit pas un accès aisé ; que par ailleurs sa superficie semble insuffisante pour les 6 logements (12 chambres) ; que toutefois l'occupation de l'entièreté du rez-de-chaussée et du sous-sol par l'établissement de restauration ne permet pas d'aménager un tel local au rez-de-chaussée ; que de surcroît la configuration des lieux (immeuble d'angle) n'est pas propice à la création d'un local plus spacieux ; que le projet modifié améliore légèrement les possibilités de mobilité douce par rapport à la situation existante ; que par ailleurs, la parcelle 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 dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 6 ; que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs améliore la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles et améliore l'habitabilité de cet immeuble ;

Considérant toutefois que, d'un point de vue administratif, l'annexe I doit être corrigée en ce que la situation de droit (établissement hôtelier avec 1 logement indépendant au dernier étage) et de fait (21 chambres avec cuisines et sanitaires communs) décrites dans l'objet de la demande (cadre III) ne sont pas correctes ; qu'il convient d'ajouter la modification de destination d'une partie d'un bien (cadre IV) à la demande ; que le logement du dernier étage est un appartement 2 chambres et non un loft (cadre VI) ; que la signature de l'architecte doit figurer au cadre XII ;

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 l'ensemble des menuiseries projetées à rue sont en bois de couleur naturelle et/ou peintes en noir ; que les divisions et impostes d'origine sont maintenues ; qu'il y a cependant lieu de proposer des menuiseries peintes en blanc pour les étages comme demandé dans le précédent avis de la commission de concertation en vue d'uniformiser l'aspect des menuiseries du bâtiment concerné et de s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins ; que la légende des matériaux et coloris des différents éléments de façades sur élévations projetés doit être clarifiée pour ne pas être équivoque ; que les menuiseries du rez-de-chaussée commerciale peuvent être maintenues en l'état et se différencier des étages ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant également que la commission apprécie le déplacement des éléments techniques et dispositifs peu esthétiques en façade arrière (ventilation, pompe à chaleur, antenne, paraboles) ; que toutefois les descentes d'eaux pluviales existantes en façade à rue (avec un coude côté rue Ropsy Chaudron) sont maintenues ; que cette configuration peu esthétique ne se motive pas ; qu'il convient de supprimer les descentes d'eaux pluviales en façades à rue ; que la possibilité de les déplacer en façade arrière doit être étudiée ; qu'elles doivent en tous les cas être intégrées au bâti existant ;

Considérant qu'il a été fait application à l'**article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire**; qu'il convient

d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que le garde-corps en ferronnerie du balcon du 1er étage est remplacé ; que cependant le dessin des ferronneries doit également être plus détaillé sur les élévations projetées ; que le garde-corps supprimé au 2ème étage au niveau du pan coupé n'est pas remplacé ; que vu les modifications de la façade au pan coupé (rehausse allège), cette suppression du garde-corps est acceptable ;

Considérant également que la demande modifiée restaure une corniche continue en bois de teinte blanche le long de l'entièreté de la façade ; qu'il y a cependant lieu de restaurer la corniche dans son aspect historique ; que les détails de la corniche d'origine sont similaires au bâtiment d'angle en face du site ; que les photographies historiques disponibles sur le site de <https://bruciel.brussels> permettent également d'avoir un aperçu de l'aspect historique de la corniche ; que tous les détails de la corniche doivent être précisément dessinés sur les élévations projetées ;

Considérant également qu'en séance, la question de la terrasse tropézienne du dernier étage a été discutée ; que celle-ci n'est directement visible depuis le bas du bâtiment mais est visible depuis le fond des abattoirs d'Anderlecht ; que cette modification de volume en toiture rompt avec le langage architectural du cadre environnant ; que le demandeur a également déclaré que la présence de la terrasse crée des problèmes d'infiltration dans le logement sous combles ; qu'il est donc souhaitable de prévoir la fermeture de cette terrasse tropézienne ; que cependant l'aménagement du logement sous combles doit être revu en vue de maintenir l'habitabilité du logement (éclairage naturel, notamment) suite à la fermeture de terrasse ;

Considérant enfin que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres** ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'en situation projetée, les boîtes aux lettres sont suspendues à la façade, qu'il convient de les intégrer à la porte d'entrée des logements ;

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 :

- **Corriger les surfaces plancher et d'éclairage de la pièce de vie indifférenciée du studio du 1^{er} étage ;**
- **Proposer des menuiseries à rue en bois mouluré peints en blanc aux étages et adapter la légende sur les élévations projetées ;**
- **Prévoir et dessiner un modèle de corniche continu identique au modèle historique (cf. photographies historiques) ;**
- **Supprimer les descentes d'eaux pluviales en façades à rue et les intégrer au volume bâti ;**
- **Renseigner les détails des ferronneries ;**
- **Intégrer les boîtes aux lettres à la porte d'entrée des logements (rue Heyvaert) ;**
- **Refermer la terrasse tropézienne et revoir l'aménagement du logement sous combles en tenant compte du bon aménagement des lieux ;**
- **Corriger l'annexe I pour les cadres III, IV, VI et XII.**

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement communal d'urbanisme Titre III – article 15 est accordée pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées. »

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 **25/09/2025**, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ; qu'une deuxième demande modifiée a été introduite en date du **04/11/2025** et complétée le **12/12/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette deuxième demande modifiée porte la date du **13/01/2026** ; que la deuxième demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que cette deuxième demande modifiée ne présente pas de nouvelles dérogations et n'a dès lors pas été soumise à de nouvelles mesures particulières de publicité ; que toutefois un avis du SIAMU est requis ; que le SIAMU a émis, en date du **29/01/2026**, un avis défavorable sur la deuxième demande modifiée, (réf. : T.1984.1381/7) ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a notifié son intention de modifier sa demande en date du **05/02/2026** ; qu'une troisième demande modifiée a été introduite en date du **25/02/2026**

et complétée le **06/03/2026** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette troisième demande modifiée porte la date du **24/03/2026** ; que la troisième demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que cette troisième demande modifiée ne présente pas de nouvelles dérogations et n'a dès lors pas été soumise à de nouvelles mesures particulières de publicité ; que toutefois un avis du SIAMU est requis ; que le SIAMU a émis, en date du **26/03/2026**, un avis favorable conditionnel sur la troisième demande modifiée, (réf. : T.1984.1381/8) ;

Avis favorable :

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

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

- **Les diverses surfaces renseignées sur plans ainsi que l'annexe I (formulaire de demande) ont été corrigées ;**
- **La terrasse tropézienne est supprimée et le volume en toiture refermé conformément à la volumétrie historique ; que le logement réaménagé sous combles est conforme aux normes d'habitabilité définies au Titre II du RRU ;**
- **La corniche est rénovée conformément au modèle d'origine sur toute la largeur du bâtiment ;**
- **Les descentes d'eaux pluviales sont déplacées en façade arrière et ne sont donc plus visibles depuis l'espace public ;**
- **Les menuiseries à rue liées aux logements sont en bois mouluré peint en blanc ;**
- **Les détails des ferronneries sont reprises sur les élévations ;**
- **Les boîtes aux lettres des logements sont intégrées à la porte d'entrée (rue Heyvaert) ;**

Considérant également que l'avis défavorable rendu par la SIAMU le 29/01/2026 était lié à l'absence d'une baie d'évacuation des fumées en toiture ; que les derniers plans introduits dessinent cette baie d'évacuation ; que celle-ci est située sur le versant arrière de la toiture et n'est donc pas visible depuis l'espace public ; qu'elle ne modifie pas l'aspect du bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine et permet d'assurer la sécurité des habitants de l'immeuble ;

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

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/1944618)*

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 tenter, 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.
