

Nos références : PU 53743 – IZ/AB

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, 73 - 73A**
- Objet de la demande : **Changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en maison de rapport en y aménageant 4 logements, rehausser la toiture pour aménager les combles et démolir l'annexe centrale,**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en maison de rapport en y aménageant 4 logements, rehausser la toiture pour aménager les combles et démolir l'annexe centrale**, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux **plans de la situation projetée (Réf : dossier PU 2025 – Bd de la Révision, 73 / planches PU.A0.05, PU.A0.06, PU.A0.07 et PU.A0.08 – Indice D datés du 05/05/2026)**, cacheté(s) à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter les conditions suivantes :

- En ce qui concerne la restauration de la frise de l'entablement et des sgraffites des tympans en façade à rue : restaurer à l'identique ou à défaut reprendre les caractéristiques des motifs décoratifs datant des années 1900.

3° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/09/2026, figurant dans le dossier de demande de permis ;

4° 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 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

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

~~Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le _____ et dénommé _____ ;~~

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **22/05/2025** et complétée le **24/07/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **28/08/2025** ;

Considérant que la demande déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessus :

- **RRU, Titre I, article 6 – hauteur**
- **RRU, Titre II, article 17 – local pour véhicules deux roues et poussettes**
- **RCU, Titre III, article 15 – local vélo/poussette**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/09/2025 portant les références T.1996.1788/5, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **27/11/2025** au **11/12/2025** et qu'**aucune** observation ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **15/01/2026** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti (39870) en date du 19/08/2024 ;

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, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que le bien se situe Boulevard de la Révision au n° 73-73A, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division Section C – n° 328 A 7 et est répertorié en tant que bâtiment prévu pour de l'artisanat – petites entreprises – industries ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en maison de rapport en y aménageant 4 logements, rehausser la toiture pour aménager les combles et démolir l'annexe centrale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 27/11/2025 au 11/12/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;*
 - *dérogation au RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants ;*

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.1996.1788/5 daté du 29/08/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 09693 (PU F10200) – Construire une maison – permis octroyé le 15/12/1903 ;*
- *n° 47627 (PU 42358) – Changement de destination au 1^{er} et 2^{ème} étage – permis octroyé le 18/11/1997 ;*

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur toute la situation légale du bien ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19958), l'immeuble à front de rue comprend des bureaux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'atelier qui ne comporte pas de logement ;

Considérant qu'en situation de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- *R-1* *Circulation et dégagement, 9 caves*
- *RDC* *Entrée cochère, entrée particulière, hall de circulation et dégagement, local de stockage, ascenseur, salle de repos*
- *Entresol* *Palier intermédiaire, WC, local de stockage, petit local de rangement*
- *R+1* *Hall de circulation, 3 locaux de bureaux, ascenseur, cuisine, salle à manger, balcon*

- R+2 Hall de circulation, 5 locaux de stockage, ascenseur
- Combles Hall de circulation, 3 locaux de stockage, ascenseur

Considérant qu'en situation de fait, la parcelle est entièrement construite, que l'objet de la demande se limite au bâtiment à front de rue et la zone intermédiaire (future zone de cour et jardin) ; que le bâtiment arrière affecté à un atelier de confection est maintenu en l'état et ne fait pas partie de l'objet de la demande ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer la destination du bâtiment avant de bureaux vers logement ;
- Rehausser le bâtiment d'un étage par la création d'une toiture de type « mansard » ;
- Aménager 4 logements de diverses typologies ;
- Abaisser le niveau du plancher de la pièce située au-dessus de l'entrée cochère (entresol du RDC et R+1) ;
- Décaisser le niveau du sol du jardin ;
- Aménager une terrasse et des balcons en façade arrière ;
- Démolir l'annexe centrale ;
- Créer un jardin en intérieur d'îlot ;

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

- R-1 Communs : Hall de circulation et dégagement, 4 caves personnelles, local poubelles, local ménage, local compteurs, local vélos
Logement 1 (3CH) : 2 chambres, WC, salle de douche, local de rangement
- RDC Logement 1 (3CH) : Cuisine, séjour, WC, chambre avec douche attenante
- Entresol (RDC et R+1) Logement 2 : Bureau, salle de douche, chambre
- R+1 Logement 2 (3CH) : Séjour et cuisine, 1 chambre avec douche attenante, WC, local de rangement, salle de douche, 1 grande chambre
- R+2 Logement 3 (2CH) : Séjour et cuisine, 1 chambre avec douche attenante, WC, local de rangement, salle de douche, 1 grande chambre
- R+3 Logement 4 (4CH) : Séjour et cuisine, salon TV, WC, 1 chambre, salle de douche
- Combles Logement 4 (4CH) : 3 chambres avec douches attenantes, WC, local de rangement

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la création d'une terrasse et de deux balcons peuvent occasionner des nuisances pour le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que leurs positions dominantes et en surplomb impactent le voisinage et n'en préservent pas l'intimité ;

Considérant que la plateforme de toit du volume annexe du RDC est aménagée en terrasse ; qu'une partie de cette toiture est végétalisée sur 1,90 m de largeur ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat doivent encore être renseignés ;

Considérant que la parcelle est densément bâtie ; que le projet supprime une partie des annexes ; que le projet prévoit d'aménager l'intérieur d'îlot de pleine-terre ; que celui-ci est toutefois scindé par un passage permettant d'accéder au bâtiment arrière du n°71 ; que l'intérieur d'îlot est donc aménagé de deux jardins, l'un est prévu pour le bâtiment avant, l'autre pour le bâtiment arrière ; qu'afin d'accéder au jardin depuis le bâtiment avant, il est prévu de placer un accès extérieur vers le jardin (plateforme et escalier) ; que celui-ci n'est pas dérogatoire et ne pose pas de problèmes de vis-à-vis en ce qui concerne le bâtiment mitoyen (n°71) compte tenu de la hauteur du mur mitoyen existant ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible et moyen ; que l'intérieur d'îlot vise à être dédensifié ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucun détail de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle n'est joint au dossier (récupération et réutilisation des eaux pluviales) ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la terrasse arrière du R+1, installée sur la toiture de l'extension du RDC, dépasse le mitoyen gauche (n°75) de 3,40 m de hauteur ; qu'il y a lieu de limiter la profondeur de la terrasse en vue de répondre à la réglementation ; que par ailleurs il y a lieu de prévoir que le retour des garde-corps aboutissant au retour de baies ; que les balcons arrière du R+2 et R+3 dépassent le mitoyen droit (n°71) ; que le balcon du R+2 dépasse de 3,77 m la toiture de l'annexe arrière du n°71 ; que le balcon du R+3 dépasse de 7,47 m de cette même annexe ; que la visite sur place a permis de se rendre compte que les différences de hauteur avaient peu d'impact direct sur les voisins ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que la toiture à versants est rehaussée et que son profil est modifié ; que si la rehausse est conforme au Titre I du RRU, la différence de niveau situé entre les deux corniches est trop importante et ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ; que la réhausse de toiture proposée semble trop imposante vis-à-vis des gabarits observés dans la rue ; que la minorité de bâtiments avec un profil mansardé dans la rue présentent un gabarit plus réduit ; que la construction voisine de gauche (n°75) est une des plus hautes de l'îlot ; qu'il convient de proposer une modification de la toiture qui assure une homogénéité avec l'environnement architectural immédiat ;

Considérant que les pièces habitables en situation projetée sont conformes au titre II du RRU (en termes de superficie plancher, de hauteurs sous-plafond et de surface éclairantes) ; que toutefois ces aménagements induisent des transformations lourdes au sein du bâtiment et de la parcelle ;

Qu'en ce qui concerne le logement 1, il est proposé de décaisser le niveau du sol en zone de cour et jardin d'une hauteur de 1,25 m au minimum, de creuser plus amplement et de terrasser le sol au pied des baies des chambres situées au R-1 afin de répondre à l'éclairage naturel ; que les chambres sont donc encaissées dans le sol, avec des vues peu qualitatives ; qu'un balcon et un escalier permettant d'accéder au jardin depuis le RDC obstruent partiellement l'une des baies ; que l'éclairage naturel de cette chambre est naturellement impacté ;

Qu'en vue de créer une chambre située à l'entresol du RDC et R+1 (rattachée au logement 2), il est prévu de baisser le niveau du plancher existant pour atteindre une hauteur sous-plafond conforme à la réglementation ; qu'afin d'accéder à cette chambre, il faut emprunter un escalier intérieur au logement et descendre de plus d'un demi-étage bien que le logement est accessible au R+1 ; que cette chambre se situe au bout d'un couloir de 2,35 m de large pour 11 m de profondeur ; que le rabais du niveau du sol impacte la baie de la porte cochère qui est à maintenir ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de cet espace tout en veillant à maintenir les éléments patrimoniaux observés ;

Qu'afin de prévoir un quatrième logement de 4 chambres, une réhausse de la toiture est proposée, permettant certes l'aménagement d'un étage supplémentaire sous les combles ; que le logement 4 qui y est aménagé propose 4 chambres avec 4 salles de douche au total, dont 3 sont attenantes aux chambres (situées sous les combles) ; que cet aménagement ne répond pas à un appartement de type familial ; que les douches étant installées dans les chambres, les superficies allouées aux chambres sont forcément réduites ; que les 3 chambres situées sous les combles sont de petite taille ; qu'il semblerait plus judicieux de rationaliser les salles de bain sur l'ensemble des logements ;

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

- Une chambre avec douche attenante est aménagée en façade à rue (en bel étage du niveau de la rue) sur un boulevard fort fréquenté et bruyant ; que cela peut causer des nuisances à l'intimité et au bruit ;
- Une multiplication des trémies est proposée pour l'aménagement des duplex du logement 1 et 2 ;
- Le jardin aménagé est limité par un petit muret ainsi qu'une petite haie et jouxte un accès carrossable menant au bâtiment ; que cela peut causer des nuisances à l'intimité et au bruit ;
- Plusieurs chambres sont aménagées avec des douches attenantes ; que cela peut causer des problèmes d'humidité ;
- La multiplication de sanitaires par rapport au nombre de chambre ne se justifie pas et doit être rationalisée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17 – local pour véhicules deux roues et poussettes**, en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélo sous le bel étage ; que toutefois sa surface est trop restreinte et ne respecte pas les prescriptions et recommandations du vadémécum Vélos en région Bruxelles capitale ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois

logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; qu'un local vélo est prévu mais que son accès est difficilement praticable vu la hauteur tronquée de la porte et l'escalier à emprunter pour y accéder (1,5 m de hauteur sous plafond entre le plafond et le niveau de la première marche ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que toutefois le projet ne prévoit aucun emplacement pour voiture sur le site malgré le changement de destination et la création de 4 unités de logements ; qu'une alternative est proposée par la création de ce local vélos/poussettes mais que celui-ci ne répond pas en terme de praticabilité et de superficie ; que l'aménagement des lieux ne permet pas de prévoir un local vélo ailleurs dans le bâtiment ; qu'il y a donc lieu d'améliorer l'accessibilité de la pièce par l'ajout d'une rampe pour vélos ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que la demande augmente le nombre de logements de 0 à 4 unités, pour un nombre total de 12 chambres ; que bien que le projet offre une diversité dans la typologie de appartements, l'aménagement de 6 chambres sur les 12 projetées nécessitent de grandes modifications structurelles et architecturales du bâtiment et du niveau du terrain ; que ces besoins attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que les possibilités d'aménagement des logements en réduisant le nombre de chambre doivent être étudiées ;

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 baies ne sont pas impactées ; que les menuiseries existantes sont remplacées par des menuiseries en bois respectant les divisions d'origine ; que le projet réimplémente le principe de l'imposte supérieure ; que les multiples enseignes sont retirées ; que la façade vise à être restaurée ; qu'à contrario la réhausse de toiture, telle que proposée, reste discutable ;

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 des moulures et des cheminées existantes ont été observées sur les lieux ; qu'il y a lieu de les préserver et de les rétablir si celles-ci ont été retirées ; qu'un lanterneau bordé de moulures a également été observé sur l'annexe arrière au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de le préserver et de la restaurer ; que les éléments décoratifs de la façade ont été négligés ; qu'il y a lieu de prévoir la restauration complète de ceux-ci (tympans avec sgraffites, frise de l'entablement, corniche) ; que la porte d'entrée est remplacée par une porte en bois sans esthétisme particulier ; qu'il y a lieu de proposer une porte en bois mouluré qui s'inspire de la porte cochère existante tout en prévoyant l'intégration des boîtes aux lettres dans celle-ci ; que les portes-fenêtres doivent comporter un panneautage en bois sur la partie basse ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage** en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux ; que le projet prévoit de placer des menuiseries de coloris différents ; qu'il y a lieu d'uniformiser les châssis, les portes et la corniche par l'usage d'un ton blanc et d'un ton noir pour les ferronneries ; que le projet prévoit un revêtement en zinc en pour la nouvelle toiture mansardée ; que cette matérialité se dissocie de l'esthétisme général de la façade et du traitement des toitures dans le cadre environnant ; qu'il y a lieu de prévoir un revêtement en adéquation avec l'esthétique de l'environnement général à savoir des ardoises ou tuiles de ton anthracite ;

Considérant qu'il convient de détailler certains éléments dans les plans ; que l'esthétique de la porte d'entrée doit être représentée ; que les limites des gabarits des mitoyens doivent être clarifiés ; que le type de toiture végétalisée doit être spécifié ; que le dessin des parois des chambres sous les combles doit être cohérent tant en plan qu'en coupe ; que la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules) ; que tous les éléments en pierre bleue doivent être dessinés et identifiés ; que les plans doivent être rectifiés en ce qui concerne les hauteurs sous plafond et la légende des matériaux ;

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 que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 29/08/2025 dans le rapport de prévention incendie – T.1996.1788/5 – du SIAMU ;

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 :

1. Aménagements des logements

- De manière générale, il convient de revoir la densité du projet afin de garantir les qualités spatiales et de préserver la valeur patrimoniale du bâtiment, comme précisé dans les points ci-dessous ;
- Au rez-de-chaussée, conserver les trois pièces en enfilade et y prévoir exclusivement des pièces habitables de jour afin de décroisonner la pièce côté rue. Une toilette peut être envisagée dans la pièce arrière, en dehors de l'axe central des pièces ;
- Au rez-de-chaussée, préserver l'ouverture du lanterneau dans la pièce arrière et adapter en conséquence la terrasse du logement 2 ;
- Reculer les marches vers le jardin afin de permettre un meilleur apport de lumière naturelle dans les chambres 1 et 2 du sous-sol ;
- Conserver les moulures et cheminées existantes au rez-de-chaussée et rétablir celles-ci au niveau de la cage d'ascenseur ;
- Décloisonner l'appartement 2 au 1er étage et centraliser la pièce d'eau dans la petite pièce (suppression de la chambre), soit au 1er étage, soit au niveau de l'entresol :
 - Si l'entresol ne comprend que des locaux non habitables (salle de bain, rangement, buanderie, ...), réévaluer la nécessité de modifier le niveau du sol ;
 - Si une chambre est maintenue à l'entresol, prévoir un recul lors du changement de niveau de sol afin de conserver la hauteur existante de la porte cochère, et adapter en conséquence le sens de l'escalier menant à l'entresol ;
- Aligner le garde-corps de la terrasse du logement 2 avec la profondeur du voisin de gauche ;
- Préserver l'ensemble des moulures, les rétablir au niveau de la cage d'ascenseur et préserver les cheminées existantes dans les grandes pièces du logement 2 ;
- Décloisonner l'appartement 3 au 2e étage et centraliser la pièce d'eau dans la petite pièce (suppression de la chambre) ;
- Préserver l'ensemble des moulures, les rétablir au niveau de la cage d'ascenseur et préserver les cheminées existantes dans les grandes pièces du logement 3 ;
- En toiture, soit prévoir une toiture à versants avec une ou plusieurs lucarnes à l'arrière, soit retravailler les proportions de la partie mansardée en limitant la hauteur de la seconde corniche et adapter l'aménagement de l'appartement 4 en conséquence ;
- Rationaliser le nombre de pièces d'eau dans l'appartement 4 ;
- Placer une rampe pour faciliter le déplacement des vélos dans le local prévu à cet effet ;

2. Aménagements extérieurs

- Aligner le passage arrière sur l'ouverture de l'atelier du n° 71 (reculer ce passage au maximum par rapport à la façade arrière des logements afin de limiter les nuisances éventuelles) ;
- Préciser la matérialité du revêtement de ce passage et de l'accès principale à l'atelier ;
- Prévoir un aménagement du jardin du logement conforme au Titre I, article 13 du RRU ;
- Prévoir une citerne de récolte d'eaux pluviales et préciser les modalités de réemploi des eaux récoltées ;

3. Façade avant :

- Uniformiser les teintes des menuiseries en façade à rue : châssis, portes et corniche en bois peints en blanc, ferronneries en noir ;
- Proposer une porte d'entrée vers les logements en bois mouluré, s'inspirant de la porte cochère existante, avec intégration des boîtes aux lettres ;
- Proposer des portes-fenêtres avec panneautage en bois pour les parties inférieures ;
- Restaurer les châssis d'origine ou les remplacer à l'identique ;
- Restaurer les éléments décoratifs de la façade (tympans avec sgraffites, frise de l'entablement, corniche) ;

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 et Titre II – article 17 ainsi que les dérogations au Règlement communal d'urbanisme Titre III – article 15 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis à une nouvelle Commission de

Concertation ou à l'avis du Fonctionnaire Délégué avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

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

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 que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **21/01/2026**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ; que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **30/03/2026** et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

AVIS FAVORABLE de la Commune :

Vu l'avis de la Commission de Concertation datée du 15/01/2026 ;

Considérant que la demande modifiée introduite le 30/03/2026 et complétée en date du 07/05/2026 et du 09/06/2026 ; que la demande modifiée a été déclarée complète en date du 22/06/2026 ; que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instructions ;

Considérant que la Commission de Concertation a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;

Considérant que le projet modifié supprime toutes les dérogations qui n'ont pas été accordées, en ce que :

- **Globalement, la densité du projet est revue afin de garantir les qualités spatiales et de préserver la valeur patrimoniale du bâtiment ; que les appartements prévoient une chambre en moins du projet initial en vue de ne pas surdensifier les parties habitées du bâtiment ;**
- **Les éléments patrimoniaux intérieurs identifiés (moultres et cheminées) lors de la visite sur les lieux sont préservés, restaurés et rétablis ponctuellement au sein du bâtiment ;**
- **Parties communes :**
 - **Une rampe d'accès pour les vélos est placée le long de l'escalier menant au sous-sol afin de faciliter le déplacement des vélos dans le local prévu pour leur stationnement ;**
- **Appartement 1 (2 chambres) :**
 - **le caractère des 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée est conservé ; que la chambre initialement prévue en façade à rue a été supprimée ; le niveau du rez-de-chaussée est uniquement destiné à l'usage des pièces habitables communes (bureau/bibliothèque, cuisine, salle à manger/séjour) ;**
 - **le lanterneau situé dans la pièce arrière (salle à manger/séjour) de l'appartement est maintenu et restauré ;**
 - **le terrassement en gradin du niveau du jardin permet un apport en lumière naturelle qualitatif pour les 2 chambres situées au niveau du sous-sol ;**
- **Appartement 2 (2 chambres) :**
 - **les pièces d'eau (salle de douche, buanderie et WC indépendant) sont concentrées dans la pièce arrière situées à la gauche de la cage d'escalier ; cet aménagement décroïssonne considérablement la pièce de séjour/cuisine par rapport au projet initial et permet de jouir d'espaces habitables communs avec de belles superficies ;**
 - **le projet maintient l'aménagement d'une chambre et d'une salle de douche au niveau de l'entresol du RDC et R+1 ; afin de maintenir la hauteur de l'entrée cochère existante, le niveau de plancher a été conservé sur une profondeur de 3,30 m et rabaissé sur le restant de la profondeur du bâtiment pour garantir une hauteur sous plafond réglementaire dans la chambre à coucher ;**
 - **la largeur de la terrasse arrière est adaptée afin de garantir le maintien du lanterneau situé sur la toiture ; le garde-corps de la terrasse est aligné à la profondeur du voisin de gauche ;**
- **Appartement 3 (1 chambre) :**
 - **les pièces d'eau (salle de douche, buanderie et WC indépendant) sont concentrées dans la pièce arrière situées à la gauche de la cage d'escalier ; cet aménagement décroïssonne considérablement la pièce de séjour/cuisine par rapport au projet initial et permet de jouir d'espaces habitables communs avec de belles superficies ;**
- **Appartement 4 (3 chambres) :**

- le profil de la toiture à versant est modifié par une toiture mansardée et rehaussée afin de garantir un aménagement qualitatif des combles ; les proportions de la partie mansardée sont revues et la hauteur de la corniche est limitée ; le versant arrière est muni d'une lucarne permettant d'accéder à la terrasse arrière ;
- le nombre de pièces d'eau est rationalisé ;
- Aménagement extérieur :
 - le jardin de l'appartement 1 est agrandi au maximum ; l'allée située à l'arrière de celui-ci est alignée à l'entrée vers l'atelier du n°71 ;
 - les différents revêtements de sol ont été précisés (carrelage existant maintenu, pavés drainants et perméables pour les passages menant au bâtiment arrière et à l'atelier au n°71, jardin et terrassement en gradin planté, terrasse en dallage drainant)
 - une citerne de récupération des eaux de pluie de 5000L est installée dans l'allée située dans la continuité de l'entrée cochère ; les eaux qui y sont récupérées sont réemployées à des fins domestiques (arrosage du jardin et entretien de l'immeuble) ;
- Façade avant :
 - les châssis existants sont remplacés par nouveaux châssis respectant l'aspect de ceux d'origine ; les menuiseries (châssis, portes, corniches) en bois peintes en blanc sont harmonieuses sur l'ensemble de la façade ; les ferronneries sont peintes en noir ;
 - la porte d'entrée existante est remplacée par une porte en bois mouluré à double vantaux s'inspirant de l'entrée cochère ; les 4 boîtes aux lettres y sont intégrées ;
 - les portes-fenêtres au R+1 et R+2 présentent un panneautage en bois sur la partie inférieure ;
 - la maçonnerie et les différents éléments en pierre de la façade sont nettoyés ;
 - la corniche est restaurée ;
 - les éléments décoratifs (tympan avec sgraffites, frise de l'entablement) de la façade font l'objet d'une restauration dans la mesure du possible ; à défaut de pouvoir récupérer le motif décoratif initial, un nouveau motif décoratif sera proposé ;

Considérant dès lors que la demande, telle que modifiée, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Fait en séance du

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal f.f.,

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

Mario DE SCHEPPER

Françoise CARLIER

Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué. (Références dossier régional : 01/AFD/1988162)

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.