

PERMIS D'URBANISME

Annulation et remplacement du permis d'urbanisme délivré le 10/01/2023.

L'objet de la demande de ce permis annulé mentionnait erronément 6 logements alors que le projet modifié qui avait été autorisé comporte effectivement 8 unités de logement indépendantes.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- situation de la demande : **Rue Brogniez, 2**
- objet de la demande : **reconstruire un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et 8 logements (projet modifié),**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **reconstruire un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial et 8 logements (projet modifié)**, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux plans **n°51793-IV** de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter les conditions suivantes :

- **tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – info@vivaqua.be;**

3° s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes :

4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/04/2022, figurant dans le dossier de demande de permis ;

5° prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :

6° s'acquitter de la somme de **60,00 €** correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;

7° s'acquitter de la somme de **7.400,34 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

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

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

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

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

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

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

FONDEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE :

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 12 décembre 2002 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 DÉCISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **09/12/2020** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de la demande initiale porte la date du 01/03/2021 ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **11/04/2021** au **25/04/2021** et qu'**aucune** observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **29/04/2021** ;

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 mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et le long d'un espace structurant 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 n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;
- Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé 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 et B ;
- Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;
- Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;
- Vu que le bien est en zone d'extension de site archéologique : « Quartier des Remparts XVIè-XVIIIè siècle » ;
- Vu que le bien sis rue Brogniez n°2, immeuble d'angle R+04+TP, implanté sur une parcelle de 146m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°191 ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 07800/F8291-PU : placer une marquise le long de la façade (04/07/1899 PU octroyé) ;
 - n° 11095/F11619-PU : construire une toiture vitrée (23/11/1906 PU octroyé) ;
 - n° 41990/F35981-PU : construire une station-service (07/07/1964 PU octroyé) ;
 - n° 50623-PU : démanteler une station-service existante (en cours) ;
- Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Caves ;
 - 00 1 commerce ;
 - 01 1 logement ;
 - 02 1 logement ;
 - 03 Construit mais vide (uniquement façades) ;
 - 04 Construit mais vide (uniquement façades) ;

La situation existante correspond à la situation de droit ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10459), abrite 1 commerce (station-service) et 2 logements ;
- Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comportant 1 commerce et 2 logements ;
- Vu que la demande vise à transformer un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial ;
- Vu que la demande a été introduite le 09/12/2021, que le dossier a été déclaré complet le 01/03/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/04/2021 au 25/11/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
 - application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
 - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.1994.0552/4/CAP/dd daté du 5/03/2021 ;
- Vu que le boulevard Poincaré est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voies - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;

- Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :
 - l'extension de l'immeuble jusqu'à l'alignement à l'angle de la rue Brogniez et du boulevard Poincaré ;
 - la rehausse de l'immeuble sur 1 niveau (à l'angle) ;
 - la réorganisation des fonctions et l'aménagement de 7 unités de logement ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 7 caves privatives, 2 locaux compteurs, 1 local vélos/poussettes ;
 - 00 1 commerce, 1 entrée logements et 1 espace vélos ;
 - 01 1 appartement 3 chambres et 1 studio ;
 - 02 1 appartement 3 chambres avec balcon et 1 studio ;
 - 03 1 appartement 3 chambres avec balcon ;
 - 03+04 1 duplex 1 chambre ;
 - 04/05 1 duplex 4 chambres avec terrasse ;
- Considérant qu'en situation de droit, le bien est implanté en recul par rapport à l'alignement ; que le projet prévoit de compléter la construction existante sur l'entièreté de la parcelle allant de l'alignement (rue Brogniez et boulevard Poincaré) au fond de parcelle ;
- Considérant que la maison voisine de gauche (Poincaré 49) présente un gabarit et une forme singulière (emprise au sol triangulaire de +/- 20m²) ; que celle-ci est rattachée à un groupe de bâtiments reprenant les maisons comprises entre le n°50 et le n°53 ;
- Considérant que le bâtiment existant présente une cour couverte au rez-de-chaussée ; qu'actuellement, à partir du 1^{er} étage, un vide sur cour (non-bâti) permet de limiter l'impact de l'immeuble sur l'éclairage naturel des bâtiments voisins ; que cette partie de l'intérieur d'îlot présente une exigüité importante (angle aigu) ; qu'afin de limiter l'impact de la construction sur les immeubles voisins, il convient donc d'éviter toute construction supplémentaire en intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 3-§2, Implantation d'une construction mitoyenne, en ce que, du côté des limites latérales du terrain, la construction au 5^{ème} étage n'est pas implantée sur ou contre les limites mitoyennes ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ; que, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine de droite la plus profonde (Brogniez) ; que la construction dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine de gauche la moins profonde (Poincaré) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 5-§1, Hauteur de façade d'une construction mitoyenne, en ce que, la hauteur de la façade avant ne tient pas compte de la hauteur de façade des constructions voisines de part et d'autre du terrain ; que la hauteur de la façade dépasse de plus de 3m la hauteur de référence de la maison voisine de gauche la plus basse (Poincaré) ; que la hauteur de la façade est supérieure à celle de la hauteur de référence de la maison voisine de droite la plus élevée (Brogniez) ; que la hauteur de la façade jusqu'au 4^{ème} étage correspond à celle de la façade du bâtiment existant ; que néanmoins, cette dernière est actuellement implantée en retrait par rapport à l'alignement ; que le projet prévoit sa démolition et la construction d'une nouvelle façade à l'alignement avec oriel à partir du 1^{er} étage ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que la toiture dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal de la construction de référence voisine de gauche (Poincaré) ; que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës de la construction de référence voisine de droite (Brogniez) ;
- Considérant que le projet s'apparente à une nouvelle construction, il convient de respecter les gabarits voisins au sens du RRU et de prévoir un raccord harmonieux avec les bâtiments voisins ; qu'une démolition/reconstruction complète pourrait être envisagée ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 10-§2, Eléments en saillie, en ce que l'emprise des balcons, terrasses et oriels n'est pas inférieure aux deux-tiers de la largeur de la façade ; que l'oriel (bow-window) doit essentiellement permettre d'offrir un point de vue dégagé sur l'extérieur à partir d'une pièce de séjour ; que le projet n'applique pas ce principe et que l'oriel ne permet que d'augmenter la superficie de plancher disponible par niveau ; que l'aménagement d'éléments en saillie ne peut se justifier que par l'apport d'espaces extérieurs qualitatifs (balcons) à l'angle de l'immeuble ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue et accentuée ;

- Considérant que l'immeuble est implanté sur un coin ; que les deux façades sont orientées nord-ouest (Brogniez) et nord-est (Poincaré) ; que tous les studios sont mono-orientés et que les autres appartements sont principalement orientés côté nord-est ;
- Considérant que la mixité de type de logement est respectée ;
- Considérant que le RRU, Titre II, article 13-§1, raccordements – logement neuf, précise que tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, que les compteurs sont individualisés par logement ;
- Considérant que le RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères, précise que tout immeuble existant à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères aisément accessible par les habitants ayant une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements (2pers/lgt soit 75L de déchets recyclables et 75L de déchets tout-venants soit 4 containers minimum), afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ; que l'encombrement des containers de tri sélectif et de leur manutention n'est pas représentée sur les documents graphiques ;
- Considérant que le projet prévoit une entrée couplée à l'accès vélos ; qu'il convient de clarifier la situation de l'entrée et de séparer les circulations ;
- Considérant l'application de l'article 6 du Titre I du RRU - Emplacement de parking, précisant que tout immeuble neuf de logements multiples doit disposer d'1 emplacement de stationnement par logement ; que le bien peut être considéré comme un immeuble neuf eu égard à l'importance des transformations apportées au bâti existant ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone A et B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne voirie très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que l'impact de la surdensification de la parcelle sur l'occupation de la voirie n'est pas limité ; que le projet prévoit une alternative de mobilité douce par la présence d'un local vélos au rez-de-chaussée permettant le stockage d'au-moins 1 vélos par chambre créée ;
- Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que l'augmentation du nombre de logements entraîne un accroissement de consommation d'eau ; que l'impact de la densification de l'occupation du bien sur le réseau d'égouttage n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout et de limiter la surcharge du réseau d'assainissement ; qu'une superficie limitée de toiture verdurisée est prévue ; qu'il convient de se conformer au titre I du RRU concernant l'installation d'une citerne d'eau de pluie ;
- Considérant qu'il y a application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées ne visent pas 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 ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ; que le projet prévoit un immeuble mixte comprenant 768,1m² de logements et 100m² de commerce ; que cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ; que la nature de cette activité est compatible avec l'habitation ;
- Considérant que la façade est composée d'un enduit de ton gris clair, des menuiseries et couvre-murs en aluminium de ton gris anthracite, de garde-corps et grille (RDC) métalliques de ton gris anthracite, d'un habillage en bandeaux de pierre bleue au rez-de-chaussée ;
- Considérant que le rapport des pleins et des vides est équilibré et que le rythme des ouvertures est régulier ; que seule la fenêtre du 2^{ème} étage de la première travée côté boulevard Poincaré est détournée de l'axe des autres fenêtres ;
- Considérant que l'oriel se développe sur une grande partie de la façade (angle compris) et densifie fortement le bâti ; que le cadre urbain, majoritairement composé de bâtisses de style néoclassique présente une architecture légère et élancée dépourvue d'oriel ; que seuls quelques balcons ornent ponctuellement quelques-unes des façades voisines ;
- Considérant, qu'à l'angle, le 1^{er} étage est dépourvu d'oriel mettant ainsi la vitrine du commerce en évidence ;
- Considérant que le cadre bâti environnant est majoritairement composé de toitures à versants ; que la composition de la toiture ne prévoit pas de raccord harmonieux avec les maisons voisines et présente un décrochement par rapport aux profils des toitures des maisons voisines ;
- Considérant que, de manière générale, il convient de, préalablement à l'aménagement des logements, définir un volume bâti qui tient compte des profils voisins, qui limite l'impact de cette nouvelle construction sur son environnement et qui s'intègre et met en valeur le cadre architectural de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, ne s'accorde pas aux caractéristiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE unanime. »

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 10/12/2021 amendé le 24/02/2022, le 21/03/2022 et le 28/03/2022 (*art. 126/1, §1^{er} du CoBAT*) ;

que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que l'accusé de réception complet du projet modifié porte la date du **29/03/2022** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU, Titre I, article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne** ;
- **RRU, Titre I, article 6 – Hauteur d'une construction mitoyenne** ;
- **RRU, Titre VIII, article 6 – Stationnement** ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/04/2022 portant les références T.1994.0552/5, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis d'(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) : Bruxelles-Mobilité et Commission Royale des Monuments et Sites ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **08/06/2022** au **22/06/2022** et qu'**aucune** observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **30/06/2022** ;

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 mixte, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement et le long d'un espace structurant 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé 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 et B ;
 - Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;
 - Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ;
 - Vu que le bien est en zone d'extension de site archéologique : « Quartier des Remparts XVI^e-XVIII^e siècle » ;
 - Vu que le bien sis rue Brogniez n°2, immeuble d'angle R+04+TP, implanté sur une parcelle de 146m² cadastrée Division 5, Section B, Parcellle n°191 ;
 - Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 07800/F8291-PU : placer une marquise le long de la façade (04/07/1899 PU octroyé) ;
 - n° 11095/F11619-PU : construire une toiture vitrée (23/11/1906 PU octroyé) ;
 - n° 41990/F35981-PU : construire une station-service (07/07/1964 PU octroyé) ;
 - n° 50623-PU : démanteler une station-service existante (en cours) ;
 - Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Caves ;
 - 00 1 commerce ;
 - 01 1 logement ;
 - 02 1 logement ;
 - 03 Construit mais vide (uniquement façades) ;
 - 04 Construit mais vide (uniquement façades) ;
- La situation existante correspond à la situation de droit ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10459), abrite 1 commerce (station-service) et 2 logements ;

- Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comportant 1 commerce et 2 logements ;
- Vu que la demande vise à transformer un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial ;
- Vu que la demande a été introduite le 09/12/2021, que le dossier a été déclaré complet le 01/03/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/11/2021 au 09/12/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone de mixité ;
 - application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de façade de construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.1994.0552/4/CAP/dd daté du 5/03/2021 ;
- Vu que le boulevard Poincaré est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 29/04/2021 ;
- Considérant que le projet modifié prévoit les actes et travaux suivants :
 - Etendre l'immeuble jusqu'à l'alignement à l'angle de la rue Brogniez et du boulevard Poincaré et le rehausser d'un niveau ;
 - Changer le nombre et la répartition des logements et aménager un commerce au rez-de chaussée ;
- Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 7 caves privatives, 1 local compteurs, 1 local poussettes/trottinettes, 1 espace poubelles, citerne 9000L ;
 - 00 1 commerce, 1 entrée logements, 1 espace vélos 22 vélos, ascenseur ;
 - 01 1 appartement 3 chambres et 1 studio ;
 - 02 1 appartement 3 chambres ;
 - 02+03 1 appartement duplex 1 chambre (locaux différenciés) ;
 - 03 1 appartement 3 chambres ;
 - 04+05 1 appartement duplex 2 chambres ;
 - 04 1 appartement 3 chambres ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – Modification des caractéristiques urbanistiques, en ce que le projet prévoit l'aménagement de 2 lucarnes dans les versants avant de toiture ; que le cadre bâti environnant ne présente que peu d'aménagements de toiture de ce type ;
- Considérant l'application de la prescription particulière 21 du PRAS – Modifications visibles depuis l'espace publics en ZICHEE, en ce que le projet modifié prévoit un parement en bandeau de pierre bleue au rez-de-chaussée et en briquettes sur isolant de teinte grise aux étages, des menuiseries et couvre-murs en aluminium de teinte gris anthracite ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce qu'au dernier étage, la profondeur de la construction dépasse les trois-quarts de la parcelle ; que néanmoins, l'immeuble s'implante sur une parcelle de coin et que le projet modifié limite l'impact sur les voisins grâce à l'usage de toiture à versants ;
- Considérant que le projet modifié prévoit de supprimer l'extension du bâti en zone de cours et jardin à partir du 1^{er} étage ; qu'ainsi, l'impact du bâti sur les immeubles voisins reste inchangé par rapport à la situation actuelle ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU – Hauteur de façade d'une construction mitoyenne, en ce que la hauteur de l'oriel dépasse la hauteur de la façade voisine de droite (rue Brogniez) la plus haute ; que ce dépassement correspond à la hauteur de l'acrotère de la toiture plate qui permet l'aménagement d'une terrasse à destination du logement du dernier étage ;

- Considérant que l'architecte a réalisé un nouveau mesurage de la situation existante indiquant que la façade projetée du côté du boulevard Poincaré ne dépasse pas de plus de 3,00m la façade voisine de gauche la plus basse ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la hauteur de la construction dépasse de plus de 3,00m le profil mitoyen voisin de gauche le moins haut ; que l'immeuble voisin présente une morphologie particulière (implantation triangulaire) et une hauteur de toiture anormalement basse par rapport aux maisons voisines de gauche faisant partie du même groupement ;
- Considérant que le projet modifié prévoit un raccord de toiture à versants harmonieux anticipant une éventuelle adaptation du niveau de la toiture de la maison voisine de gauche au n°49 du boulevard Poincaré ;
- Considérant que le projet modifié prévoit d'implanter toutes les constructions sur les limites mitoyennes de manière à permettre un raccord harmonieux et ne pas porter atteinte aux possibilités de rehausse de l'immeuble voisin de gauche ;
- Considérant que les lucarnes telles que prévues manquent d'intégration architecturale par rapport au traitement envisagé du bâti ;
- Considérant que le projet modifié propose un oriel implanté uniquement à l'angle de l'immeuble, dont le premier niveau se trouve à une hauteur de 3,70m par rapport au niveau du trottoir permettant de mettre en évidence les vitrines du commerce, d'abriter les passants et d'installer une enseigne ; que l'impact de l'oriel est adouci par sa division en 4 plans de façade suivant l'arrondi du trottoir ;
- Considérant que le rapport des pleins et des vides prévu est satisfaisant ;
- Considérant que les logements 3 chambres sont orientés du côté de la rue Brogniez et de l'angle du boulevard Poincaré ; que le studio et l'appartement duplex 1 chambre est orienté du côté du boulevard Poincaré ; que le duplex 2 chambres est accessible du côté du boulevard Poincaré et s'étend sur tout le niveau de toiture à l'étage ;
- Considérant que la mixité de type de logement est satisfaisante ;
- Considérant que la superficie des logements permet de rationaliser un peu plus l'aménagement de certains logements ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU – Places de stationnement, en ce que le projet ne prévoit aucune place de stationnement en domaine privé ; que le bien bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun et se trouve à proximité de la gare du Midi ; que le projet prévoit un local vélos aisément accessible depuis l'espace public d'une contenance 22 vélos (inférieur à 1 place par oreiller) ; qu'il y a lieu de prévoir 2m² par vélo, 1 vélo par chambre dont 10% de vélos cargo (cfr vadémecum vélo) ;
- Considérant que la parcelle est en zone d'inondation sur la carte de Bruxelles-Environnement ; qu'il y a lieu de rehausser les seuils des baies du rez-de-chaussée afin de limiter les risques d'infiltration en cas de forte pluie ;
- Considérant que le bien est soumis à un niveau de bruit supérieur aux normes acceptables pour du logement (75 à 80dB en façade boulevard Poincaré) ; qu'il y a lieu de prévoir de châssis et des matériaux isolants acoustiquement et d'appliquer la norme NBN-S01-2,00-01 ;
- Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale est en déficit d'avifaune ; que le projet doit être l'occasion d'y intégrer des nichoirs ;
- Considérant que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que le projet prévoit de récupérer 9000L d'eau pluviale et d'aménager une petite toiture végétalisée à l'arrière du bâtiment ; qu'il convient de fournir une note de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;
- Considérant que le projet prévoit la végétalisation de la toiture plate de la cour ; qu'il y a lieu de la prévoir la plus intensive possible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, ne s'accorde pas aux caractéristiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime moyennant le respect des conditions suivantes :

- Retravailler les lucarnes (notamment agrandir le vitrage) ;
- Revoir l'aménagement des duplex ;
- Prévoir une porte d'entrée plus large et vitrée ;
- Prévoir un accès vélos plus large et plus confortable ;
- Envisager un habillage de la façade du rez-de-chaussée plus en harmonie avec la verticalité du bâti environnant ;
- Remonter le seuil des baies du rez-de-chaussée ;
- Intégrer des nichoirs dans la construction ;
- Prévoir une végétalisation la plus intensive possible sur la toiture plate de la cour ;

- Prévoir des matériaux acoustiquement isolants et absorbants en façades à rue ;
- Prévoir au minimum 2m² par vélo (manœuvres comprises) et 10% d'emplacements pour vélos cargo.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4,5 et 6 et Titre VIII – article 6, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 08/07/2022, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*) ; que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du 02/12/2022 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

avis favorable :

- Considérant l'avis de la commission de concertation du 30/06/2022 ;
- Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;
- Considérant qu'un projet modifié a été introduit le 02/12/2022 (déclaré complet le 07/12/2022) ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
 - Les lucarnes ont été retravaillées afin d'agrandir la surface vitrée ;
 - L'aménagement des duplex a été amélioré ;
 - Une porte d'entrée plus large et vitrée est prévue ;
 - L'accès vélos a été élargi et est plus confortable ;
 - L'habillage de la façade du rez-de-chaussée est plus élancé et en harmonie avec la verticalité du bâti environnant ;
 - Le seuil des baies du rez-de-chaussée a été rehaussé ;
 - Des nichoirs sont intégrés dans la construction ;
 - Une végétalisation la plus intensive possible est prévue sur la toiture plate de la cour ;
 - Des matériaux acoustiquement isolants et absorbants sont prévus en façades à rue ;
 - Le local vélos a été adapté et peut recevoir 3 vélos cargo ;
- Considérant que le nombre de logements a été modifié à 8 logements au total ;
- qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 8 caves privatives, 2 locaux compteurs, 1 local poussettes/trottinettes, 1 espace poubelles, citerne 9000L ;
 - +00 1 commerce, 1 entrée logements, 1 espace vélos 13 vélos, ascenseur ;
 - +01 1 appartement 3 chambres et 1 studio ;
 - +02 1 appartement 3 chambres et 1 studio ;
 - +03 1 appartement 3 chambres et 1 studio ;
 - +04 1 appartement 3 chambres et 1 duplex 3 chambres (partie inférieure) ;
 - +05 la partie supérieure du duplex 3 chambres ;
- Considérant que le projet 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 20/01/2026

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal ff.,

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

Mario DE SCHEPPER

Françoise CARLIER

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.
(Références dossier régional : 01/AFD/1768738)*

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 LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme

Décision du collège des bourgmestre et échevins

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;

- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

Article 325, § 1er , du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le permis délivré en application de l'article 156 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 7.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Modalités de publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;

5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;

2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;

3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;

- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1^{er}, 1^o, 2^o et 4^o, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péréemption 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 péréemption.

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 péréemption, 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption.

Le délai de péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption.

Le délai de péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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 péréemption 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.
