

## PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Boulevard Sylvain Dupuis, 105 - 107**
- Objet de la demande : **Construire un immeuble d'habitation R+03+TP de 5 unités de logement**

#### ARRETE :

**Art. 1er.** Le permis visant à **Construire un immeuble d'habitation R+03+TP de 5 unités de logement**, est délivré aux conditions de l'article 2.

**Art. 2.** Le titulaire du permis devra :

**1° se conformer au plan 52331 – VIII & aux deux plans 52331 – IX de la situation projetée** (référence architecte : plan 1/3 du 15/05/2025, plans 2/3 & 3/3 du 15/07/2025), cachetés à la date de délivrance du permis, 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](mailto:info@vivaqua.be) ;
- **Au niveau des actes et travaux impactant la mitoyenneté, il convient de réaliser une finition soignée côté voisin, en concertation avec le(les) propriétaire(s) concerné(s) ;**

**3° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU)** du 08/12/2025, figurant dans le dossier de demande de permis ;

**4° s'acquitter du montant de la taxe déterminé par le Règlement-taxi 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 initiale a été introduite en date du **20/01/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **14/09/2022** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **05/04/2023** au **19/04/2023** et que 3 courriers de réclamation et 1 demande à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du **27/04/2023** ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1, §1<sup>er</sup> du CoBAT, le demandeur a produit, d'initiative, un projet modificatif en date du 31/10/2023, qui a été modifié les 01/03/2024, 14/05/2024 et 23/08/2024 ; que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **23/09/2024** ;

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

- **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 avant d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**

Considérant que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction dont les mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **30/01/2025** au **13/02/2025** et qu'aucune réclamation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis favorable conditionné de la commission de concertation du **20/02/2025** ;

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **27/02/2025**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ; que les plans modifiés finaux ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **08/09/2025** ; que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **07/11/2025** ;

Considérant que cette nouvelle demande modifiée a été soumise aux actes d'instruction en étant dispensée des mesures particulières de publicité ; que ces dernières ont eu leurs effets utiles ; que le Fonctionnaire délégué et le SIAMU ont été sollicités pour remettre un avis sur le nouveau projet ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 08/12/2025 portant les références C.2020.0469/6, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

- **dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU – nombre d'emplacements de parage à prévoir ;**

Considérant l'avis favorable émis par le Fonctionnaire délégué le 09/12/2025 libellé comme suit : «

*Considérant que le bien se situe en **zone d'habitation, espaces structurants** du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;*

*Considérant que la demande vise à construire un immeuble d'habitation R+03+TP de 5 unités de logement ;*

*Vu l'avis de la commission de concertation du 20/02/2025 libellé comme suit :*

*« Vu que le bien se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;*

*Vu que le terrain à bâtir, sis Boulevard Sylvain Dupuis aux n° 105-107, est implanté sur une parcelle de 654m<sup>2</sup>, cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 685 k 0 ;*

*Vu que la demande modifiée vise à construire un immeuble d'habitation R+03+TP de 5 unités de logement ;*

*Vu qu'il s'agit d'un projet modifié introduit à l'initiative du demandeur ; que la présente demande a été introduite le 06/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 23/09/2024 ;*

*Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 27/04/2023, rendu sur le projet initial introduit le 20/01/2022 ; vu les oppositions qui avaient été formulées lors de l'enquête publique ; vu la hauteur des constructions mitoyennes et le gabarit projeté, le projet portait préjudice aux parcelles voisines en termes de luminosité et d'ensoleillement ; la nouvelle construction ne s'intégrait pas aux gabarits des constructions voisines (dérogation aux articles 4, 5, 6, 9, 12, 16 du Titre I) ; vu les manquements en ce qui avait trait à la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (réutilisation à des fins domestiques), à l'aménagement paysager (remplacement ou maintien d'un arbre existant), à la rampe de parking, aux normes d'habitabilité des nouveaux logements (dérogation aux articles 8 et 10 du Titre II) ; vu la densité trop importante et l'exploitation excessive de la parcelle, le projet devait être entièrement remanié afin de proposer un gabarit moindre qui s'intègre au cadre bâti environnant et à la configuration des lieux ; par ailleurs, la façade à rue était peu animée, présentait une dominante monochrome blanche peu intégrée ;*

*Vu que la présente demande du projet modificatif a été soumise à une nouvelle enquête publique pour les motifs suivants :*

- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
  - *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 la façade avant ;*

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
- dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit ;
- dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;

*Vu que durant la période de cette nouvelle enquête publique – du 30/01/2025 au 13/02/2025 – aucune réclamation n'a été introduite ;*

*Vu que la présente demande vise à la construction d'un immeuble à appartements R+03+TP de 5 unités indépendantes – soit, 4 de 2 chambres et 1 de 4 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :*

- -01 : garage de 5 emplacements dont 1 PMR ; caves privatives (5), local poubelles, local vélos (8) et poussettes, local technique, citerne enterrée de 10m<sup>3</sup>, accès au jardin mutualisé via escalier extérieur le long de la limite mitoyenne droite ;
- +00 : accès garage via pente, accès local vélo (5), accès logements hall d'entrée et sas ascenseur/escaliers ; jardin mutualisé sur une profondeur de +/- 30m, divisé en 4 zones délimitées par des haies ;
- +00/+01 : appartement 1 aménagé en duplex – 4 chambres :  
niv. inf : hall avec wc et cellier, chambre à rue avec sdd/wc, cuisine ouverte sur séjour/sàm ; terrasse (de 30m<sup>2</sup>), zone plantée (+/- 42m<sup>2</sup>) sur la dalle supérieure du sous-sol ;  
niv. sup. : 3 chambres dont 1 parentale avec sdd/wc, sdd, wc ;
- +01 : appartement 2 – 2 chambres : hall avec wc et sdd, chambres, local technique, cuisine ouverte sur séjour/sàm ;
- +02 : appartement 3 – 2 chambres : idem appartement 2 ; appartement 4 – 2 chambres : idem appartement 2 (en miroir) ;
- +03 : appartement 5 – 2 chambres : hall avec vestiaire, cuisine ouverte sur séjour/sàm, chambres, wc, sdd avec wc, balcon côté rue et terrasse de toit arrière (+/- 19,50m<sup>2</sup>) avec zone potager (+ 9,50m<sup>2</sup>) ;

*Considérant que par rapport au projet initial, le projet amendé apporte les modifications suivantes :*

- Densité bâtie réduite de manière à davantage respecter le front arrière de bâtisse du cadre bâti existant ;  
Profondeur du bâti limitée au rez-de-chaussée à 13,28m ; à partir du +01, profondeur de 12,23m de part et d'autre sur 3,00m de largeur de façade, ensuite débord de 1,70m portant la profondeur bâtie à 13,93m (+ 0,65m par rapport au +00) ; au +03, profondeur bâtie limitée à 7,30m côté gauche et à 8,80m côté droit ;
- Zone de pleine terre aménagée en jardin mutualisé, maintien de l'arbre à haute tige (peuplier) ;
- Placement d'une citerne enterrée avec récupération des eaux de pluie ;
- Végétalisation de manière intensive de la dalle supérieure du sous-sol (substrat = 60cm) et de la toiture plate de l'immeuble (substrat = 30cm) ;
- La façade à rue est parée de pierre bleue au +00, de briquettes rouges aux étages ; toutes les menuiseries extérieures et portes ajourées du +00 sont en aluminium gris anthracite, les garde-corps au droit des fenêtres et du balcon du +03 en métal blanc ;

*Considérant que la prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – la parcelle étant un terrain en friche ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées surtout en raison de la profondeur bâtie au sous-sol ;*

*Considérant que l'arbre à haute tige existant est maintenu ; que la demande ne donne aucune indication sur l'état sanitaire et mécanique de l'arbre, ni sur les espèces plantées (haies) ;*

*Considérant que le plafond de la nappe phréatique est peu profond (2,00m) ; qu'il avait été conseillé de prendre contact avec le Facilitateur Eau pour définir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'étendue du sous-sol projeté est importante ; que le projet prévoit une citerne enterrée de 10m<sup>3</sup> et une réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques (wc, entretien, arrosage) ; que +/- 40m<sup>2</sup> au +00 et 128m<sup>2</sup> au niveau du toit plat sont végétalisés de manière intensive ;*

*Considérant que le projet modificatif ne déroge plus au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates, en ce que les nouvelles toitures plates sont végétalisées ;*

*Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le projet dépasse la profondeur des constructions mitoyennes ;*

*Considérant que la nouvelle construction dépasse la profondeur bâtie mitoyenne, tant celle de gauche que celle de droite, au sous-sol et au rez-de-chaussée ; qu'au -01, le projet dépasse la construction voisine la plus profonde de +/- 10,80m ; qu'au +00, le projet modifie le niveau du terrain naturel – celui-ci est nivelé à la mitoyenneté sur une profondeur d'au moins 5,00m ; que la demande est lacunaire et ne détaille pas les moyens qui seront mis en œuvre pour soutenir les terres et traiter les limites mitoyennes ;*

que cette configuration à la mitoyenneté porte préjudice aux parcelles voisines (ensoleillement, lumière, ombre portée) ;

Considérant qu'au +01, le projet s'aligne sur les constructions voisines sur 3,00m de largeur de façade pour ensuite proposer un débord de 1,70m (sur 6,00m de façade) ; ce front de bâtisse dépasse celui du +00 de 0,65m ;

Qu'au +02, la configuration du projet est la même mais la construction voisine de droite est dépassée de 0,80m dès la mitoyenneté (+ 1,70m après 3,00m de façade) ;

Qu'au +03, la construction la moins profonde R+02+TP du n° 103 est dépassée sur toute sa profondeur ; que la profondeur du projet s'aligne sur celle du n° 109 (= 7,30m) sur 4,00m de largeur de façade pour ensuite proposer un débord de 1,50m sur le reste de largeur de la façade ; que la profondeur maximale du bâti à cet étage est de 8,80m ;

Considérant que s'agissant d'une nouvelle construction, il y a lieu de supprimer la dérogation à la profondeur et à la hauteur aux étages +01 et +02 (supprimer la saillie) ;

Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation au RCU, article 5, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit ; le projet doit garantir l'intégration de la construction dans l'environnement urbain, en tenant compte en particulier des gabarits des constructions voisines ; que la modification de relief du sol n'est pas insignifiante – l'écart entre le niveau naturel du sol (sur les parcelles voisines) et le niveau surélevé approche 1,60m ; que cette configuration est trop impactante ; qu'il y a lieu de limiter la profondeur du sous-sol à celle du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne, en ce que l'acrotère de la construction la plus basse – immeuble de droite au n° 103 – est dépassée de plus de 3,00m (+ 3,44m) ; que le projet s'aligne sur la hauteur du toit plat du n°109 ; que cette dérogation est acceptable pour autant que celles aux articles 4 et 6 du Titre I soient limitées ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que le rez-de-chaussée, au droit de la terrasse, est surélevé de +/- 1,60m par rapport au niveau du terrain des parcelles voisines ; que le projet est trop évasif en ce qui concerne le traitement à la mitoyenneté ; que selon les documents graphiques, le dispositif qui devra être placé à la mitoyenneté aura une hauteur totale de +/- 3,30m ; que cette configuration est inenvisageable en ce qu'elle porte atteinte aux parcelles mitoyennes ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que le toit plat du projet dépasse le gabarit de droite le moins élevé de plus de 3,00m (+ 3,44m) ; que le voisin de gauche est dépassé en partie arrière au niveau du +03 ; que les 2 constructions voisines sont dépassées au niveau de l'avancée de 1,70m de la façade arrière ; bien qu'un retrait de 3,00m par rapport aux limites mitoyennes soit observé, ce volume en débord n'est pas envisageable ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la terrasse de toit du +03 – 4,90m côté droit et 6,40m côté gauche – est au-delà des gabarits voisins – zone de terrasse de 19,50m<sup>2</sup> et zone de potager de 9,50m<sup>2</sup> ; qu'une terrasse de toit s'apparente à un volume d'occupation potentielle ; que l'emprise de l'espace extérieur projeté (de 29m<sup>2</sup>) ne se justifie pas pour un appartement de 2 chambres ; qu'il convient de se conformer à la profondeur autorisée du bâti ;

Considérant que le projet propose 5 nouvelles unités de logement ; que les dérogations et manquements attestent d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le projet modificatif à tenter de répondre aux remarques de la Commission de concertation précédente sans remettre en question la profondeur du sous-sol qui crée beaucoup d'inconvénients et d'impacts au voisinage ; que la profondeur du bâti du -01 n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il serait pertinent de limiter la profondeur du sous-sol à celle du +00, d'y aménager locaux communs et caves privatives, de déplacer les emplacements couverts au +00 (3), de prévoir des pièces de logement au +00 qu'en partie arrière, de proposer un accès commun au jardin mutualisé via le rez-de-chaussée, de supprimer les débord de 1,70m aux étages +01 et +02 ; qu'une dérogation au Titre VIII pourrait être accordée moyennant la réorganisation du sous-sol et du rez-de-chaussée et le respect des considérations susmentionnées ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant 1 emplacement vélo par chambre – soit 12 ;

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

Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux

et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que les matériaux de façade projetés sont les suivants : soubassement haut en pierre bleue, un parement de briquettes rouges sur isolant, bardage en bois au niveau de l'étage de toit, portes ajourées en métal gris anthracite, châssis en aluminium gris anthracite, garde-corps en métal blanc ;

Considérant que le projet prévoit un oriel sur 2 niveaux aux dimensions maximales autorisées ; que ce volume peu travaillé est lourd et massif eu égard à la largeur de façade ;

Considérant que vu les caractéristiques singulières du cadre bâti avoisinant bordant ce boulevard – majorité de maisons et d'immeubles ne présentant que des portes d'entrée et de garage à l'alignement ; que vu l'exposition potentielle aux nuisances sonores liées aux transports (60 – 65 dB(A)), le placement de chambre au rez-de-chaussée en façade bruyante n'est pas optimal ;

Considérant qu'il convient de proposer un langage de façade moins impactant par rapport à l'espace public – de privilégier au rez-de-chaussée un rythme des baies et trumeaux en fonction des travées définies aux étages, de casser la présence monolithique de l'oriel, de travailler le calepinage du parement de brique pour y apporter rythmes et variations ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – C.2020.0469/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/11/2024 ;

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 :

- Limiter la profondeur du sous-sol à celle du rez-de-chaussée ;
- Supprimer la dérogation à la profondeur et à la hauteur aux étages +01 et +02 (supprimer la saillie) ;
- Réagencer le sous-sol et le rez-de-chaussée – en prévoyant un accès commun au jardin mutualisé au rez-de-chaussée, en supprimant tout nivellement du jardin qui occasionnerait des rehausses mitoyennes conséquentes, en ne prévoyant pas au rez-de-chaussée de pièces habitables en façade à rue ;
- En façade à rue, proposer un langage moins impactant par rapport à l'espace public (moins monolithique), travailler le calepinage du parement de brique ; »

Considérant que suite à l'avis de la commission de concertation, le Collège des Bourgmestre et échevins a demandé des plans modifiés répondant aux conditions de la commission de concertation (art.191du Cobat) en date du 27/02/2025 ;

Que le demandeur a introduit ces plans en date du 04/06/2025, du 08/09/2025 et du 21/10/2025 ; que l'accusé de réception de dossier complet de la demande modifiée (version 4) date du 07/11/2025 ;

Que le projet a été remanié de manière à limiter la profondeur du bâti, à respecter le niveau des terres existant donc sans grands terrassements et à offrir davantage de superficie de pleine terre ; que plus précisément :

- La profondeur du rez-de-jardin alignée sur celle du rez-de-chaussée,
- Les débords aux +01 et +02 ont été supprimés,
- 2 garages sont aménagés au rdc, accessibles directement depuis la rue,
- La superficie en pleine terre a été augmentée, les arbres à haute tige existant préservés (peuplier) et des haies persistantes sont prévues en mitoyenneté,
- L'emprise de la terrasse a été limitée ;

Que les modifications permettent 5 unités de logement répondant à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et offrant de grands logements (4 appartements de 2 chambres et 1 appartement de 3 chambres) ;

Que l'offre en locaux communs est adéquate - locaux vélos, buanderie commune, local poubelles, l'accès au jardin mutualisé ;

Que chaque logement possède un espace extérieur qualitatif, que la superficie de jardin est divisée de manière à offrir un jardin à chaque logement, qu'ils sont séparés entre eux par des haies ;

Qu'en façade avant, la hauteur du soubassement en pierre bleue au rez-de-chaussée (de plus de 3,00m) est adéquate, que les baies du rdc et leur répartitions animent la façade et assurent un minimum de transparence, que le matériau des menuiseries extérieures est qualitatif et celui des parements de bonne tenue ;

*Considérant que les dérogations ont été accordées en commission de concertation sauf en ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parage à prévoir pour le logement) ; qu'en effet, la demande ne prévoit que 2 emplacements de stationnement pour 5 logements ;*  
*Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ;*  
*Que l'offre en mobilité douce proposée est adéquate, que la demande propose un total de 13 emplacements (un emplacement par chambre) répartis dans un local au rez-de-chaussée aisément accessible depuis la rue et dans un local au - 01 accessible par ascenseur ;*  
*Que cette dérogation permet de limiter la taille du sous-sol et donc de privilégier les superficies de pleine terre ; que pour toutes ces raisons, elle est acceptable ;*

**AVIS FAVORABLE**

**La dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU, supplémentaire à celles octroyées en commission de concertation, est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.**

*Références du dossier : 01/AFD/1828911. »*

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins se rallie à l'avis du Fonctionnaire délégué.

Fait en séance du 27/01/2026

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/1828911)*

*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 m<sup>2</sup>, les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m<sup>2</sup>.

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

## **Suspension et annulation**

Article 161, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1<sup>er</sup>. 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.*

---