



PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- demandeur : **Madame Nathalie HAINE**
- situation de la demande : **Rue des Mérisiers 57**
- objet de la demande : *régulariser le remplacement de châssis, la construction d'un petit volume arrière, la création d'une lucarne arrière, l'installation d'une terrasse au R+1, la modification de baies, l'enduit de ton jaune en façade arrière, transformer la terrasse en R+1 et réaménager l'intérieur*

ARRETÉ :

Art 1. Le permis visant à ***régulariser le remplacement de châssis, la construction d'un petit volume arrière, la création d'une lucarne arrière, l'installation d'une terrasse au R+1, la modification de baies, l'enduit de ton jaune en façade arrière, transformer la terrasse en R+1 et réaménager l'intérieur***, est délivré aux conditions de l'article 2 et pour les motifs repris à l'article 8.

Art 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° Se conformer aux plans ci-annexés ;
- 2° Prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :
 - ***En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;***
 - ***En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire du mur mitoyen modifié dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;***
- 3° Respecter les indications particulières reprises dans l'annexe I du présent arrêté.

Art 3. 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 (Documents n° 1 et n° 2).**
- **Avertir par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins de la fin des travaux ou des actes permis au moyen du formulaire joint au présent permis (Document n° 3).**

Art 4. Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué (Références dossier régional : 17/AFD/1975837). 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 5. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le titulaire de permis 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 6. 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.

Art 7. LE PERMIS EST DÉLIVRÉ AU VU DES FONDEMENTS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES SUIVANTS :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

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 18 octobre 2018 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, modifié par l'Arrêté du Gouvernement du 09 juillet 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif à la transmission entre autorités des documents nécessaires à l'instruction des demandes de permis et de certificats organisées par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

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 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;~~

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

Vu l'absence de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) en vigueur ;

Vu l'absence de permis de lotir non périmé en vigueur ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU – AG du 21/11/2006) ;

Art 8. LA DEMANDE A ÉTÉ INSTRUITE ET LA DÉCISION EST MOTIVÉE DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/03/2025 ;

Considérant que cette demande a été déclarée complète à dater du 17/04/2025 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse du mur mitoyen, nécessaire pour la mise aux normes de la terrasse en R+1, dépasse en hauteur et profondeur le profil du bien voisin sis au n°55A ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- **Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),**
- **Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 26/05/2025 au 10/06/2025 et qu'aucune observation ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du mardi 24 juin 2025 ;

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 :

« AVIS UNANIME (en présence du représentant de la direction de l'urbanisme) :

Commune – Direction régionale de l'Urbanisme-Direction régionale du Patrimoine Culturel - Bruxelles Environnement :

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Vu l'avertissement au propriétaire voisin (annexe II) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne construite au début du XXème siècle, de gabarit sous-sol + rez-de-chaussée + un étage et combles aménagés sous toiture à versants ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser certains actes et travaux réalisés sans permis d'urbanisme, et de transformer l'habitation ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

1. La régularisation :

- 1.1. Du changement des châssis et de la porte d'entrée en façade à rue ;*
- 1.2. De la construction d'un petit volume à l'arrière du bien ;*
- 1.3. De la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;*
- 1.4. De la hauteur sous-plafond de la chambre située dans les combles ;*
- 1.5. De l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée ;*

2. La transformation de l'habitation :

- 2.1. La mise en conformité de la terrasse en toiture de l'extension arrière,*
- 2.2. La réalisation d'actes et travaux non soumis à permis ;*

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;*

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 26/05/2025 au 10/06/2025 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la rehausse du mur mitoyen, nécessaire pour la mise aux normes de la terrasse en R+1, dépasse en hauteur et profondeur le profil du bien voisin sis au n°55A ;

Considérant que le dossier doit être soumis à l'avis de la commission de concertation pour les dérogations sollicitées ;

MOTIVATION :

Considérant que le bien se compose actuellement :

- Au sous-sol, de plusieurs caves et locaux techniques ;*
- Au rez-de-chaussée, de l'accès au logement, de la circulation verticale et des pièces de vie en enfilade, d'une petite toilette, et d'une terrasse en bois sur l'ensemble de l'espace extérieur ;*
- A l'étage, d'une chambre avec sa salle de bain, d'un bureau donnant sur une terrasse aménagée sur l'annexe arrière ;*
- Sous les combles, d'une seconde chambre avec salle de douche ;*

Considérant que le projet de la présente demande conserve cette organisation de l'espace intérieur de l'habitation unifamiliale ;

1 Régularisation :

1.1 le changement des châssis et de la porte d'entrée en façade à rue :

Considérant que le PU n°19.433 octroyé le 25/03/1968 avait pour objet la modification des baies de la façade à rue ; que les menuiseries des fenêtres étaient prévues en bois peint et la porte d'entrée en aluminium ;

Considérant que le bois peint des châssis et l'aluminium de la porte d'entrée ont été remplacés par des menuiseries PVC de ton blanc, qui respectent les divisions d'origine, à l'exception de l'allège de la baie du premier étage ;

Considérant que ce changement a eu lieu en 1992, tel que l'atteste les photographies des intercalaires des dits châssis et porte ;

Considérant de ce fait qu'il n'est pas soumis aux exigences de la performance énergétique des bâtiments (PEB) ;

Considérant d'autre part, qu'en façade à rue la corniche existante, initialement en bois, est en PVC ; qu'elle sera remplacée par une corniche en bois de ton naturel, telle que prévue à la construction du bien ;

Considérant, de plus, que les demandeurs, dans cette même optique de revenir à la situation de droit d'origine, proposent de choisir le bois pour l'ensemble des châssis et la porte d'entrée de la façade à rue lors de leur prochain remplacement ;

1.2 La régularisation de la construction d'un petit volume à l'arrière du bien :

Considérant qu'un volume d'un seul niveau a été créé sans autorisation, au rez-de-chaussée, dans la continuité de l'habitation principale ;

Considérant que ce volume, d'une superficie d'environ 3 m², se compose d'une toilette et d'un petit hall ouvert participant à améliorer la distribution des espaces du rez-de-chaussée et permettant un accès direct à la terrasse, à l'extérieur de l'habitation ;

Considérant que la réalisation de ce volume date d'avant le 1^{er} janvier 2000, tel que l'attestent des vues aériennes datées de 1996 ;

1.3 La régularisation de la réalisation d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture :

Considérant qu'une lucarne a été réalisée dans le versant arrière de la toiture ;

Considérant que sa largeur est de 2,03 m ; qu'elle se situe à bonne distance des deux axes mitoyens et en recul par rapport au plan de la façade d'environ 1,35 m ;

Considérant qu'elle a été réalisée avant le 1^{er} janvier 2000, tel que l'attestent des vues aériennes datant de 1987 ;

1.4 La régularisation de la hauteur sous-plafond de la chambre située dans les combles :

Considérant que la deuxième chambre de l'habitation, située sous les combles, a une superficie de 12,40 m² à partir d'une hauteur supérieure à 1,50 m et de 2,98 m² pour une hauteur supérieure à 2,30 m ; que la hauteur sous faîtière est de 2,48 m ;

Considérant que cette chambre dispose d'une lucarne permettant une vue directe vers l'extérieur ; que la hauteur sous-plafond de cette lucarne est de 2,05 m ;

Considérant que cette configuration permet une utilisation confortable de l'espace ;

Considérant qu'il s'agit d'une situation existante, datant du début du XX^{ème} siècle pour la construction de l'habitation, et de 1987 pour la réalisation de la lucarne,

Considérant que l'ensemble de ces actes et travaux - le changement des châssis et de la porte d'entrée en façade à rue, la construction du volume à l'arrière du bien, de la lucarne en toiture arrière, l'aménagement de la chambre dans les combles - ont été réalisés avant le 1^{er} janvier 2000 ; qu'ils peuvent dès lors faire l'objet d'une régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330, § 3 du CoBAT en ce que :

- Ils sont conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article ;
- Ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue dans le cadre du présent article, à évaluation de leurs incidences en vertu du présent Code ou d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Considérant que le permis ne peut être refusé que :

- Si les actes et travaux visés par la régularisation simplifiée ne sont conformes ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le Collège des Bourgmestre et Echevins statue ;
- Si l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente est négatif ;

Considérant que les travaux de transformation d'une maison unifamiliale ne sont pas soumis à l'avis du SIAMU ;

Considérant que ces actes et travaux étaient conformes à la réglementation en vigueur lors de leur réalisation ;

Considérant que ces aménagements n'ont pas dû à l'époque et ne doivent pas aujourd'hui être soumis à évaluation des incidences ;

Considérant dès lors que leur régularisation simplifiée, telle que visée à l'article 330 § 3 du CoBAT, ne peut être refusée ;

1.5 La régularisation de l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée :

Considérant l'aménagement de la terrasse réalisée au rez-de-chaussée de l'habitation ;

Considérant la profondeur restreinte de la parcelle du bien, d'environ 14 m dans l'axe de la parcelle ; que la quasi-totalité de cette parcelle est construite ;

Considérant que le seul espace résiduel non construit en zone de cours et jardins est recouvert par cette terrasse en bois de 16,30 m² ;

Considérant que, selon l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU, la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée ;

Considérant, cependant, les déclarations émises en séance en ce que la parcelle est entièrement dallée et qu'il est techniquement difficile d'aménager un espace de pleine terre à cet endroit ;

2 La transformation de l'habitation :

2.1 La mise en conformité de la terrasse de l'extension arrière :

Considérant que la toiture de l'annexe a été aménagée sur toute sa superficie en terrasse sans autorisation ; que la date de cet aménagement n'est pas connue ;

Considérant que cette terrasse ne respecte pas le Code civil en ce qu'elle procure des vues droites sur les biens voisins situés, à droite, au n°55A de la rue des Mérisiers, et en fond de parcelle, au n°16 de l'avenue de Visé ;

Considérant qu'elle déroge également aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU, en ce que cette rehausse du mur mitoyen dépasse en hauteur et profondeur le profil du bien voisin sis au n°55A ;

Considérant que la présente demande projette la mise en conformité de cette terrasse, en prévoyant un recul d'1,90 minimum en profondeur par rapport à la limite en fond de parcelle, avec une végétalisation extensive de l'espace résiduel, et en rehaussant le mur mitoyen avec le bien sis au n°56A de 14 cm sur toute la longueur de la terrasse accessible, afin d'obtenir une hauteur d'1,90m ;

Considérant cependant que la terrasse est ainsi mise aux normes du Code civil ; qu'elle procure un espace extérieur appréciable pour une habitation ne disposant que de peu d'espace extérieur ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU, qui découlent de cette mise aux normes, sont minimales et acceptables ;

Considérant de plus que la finition végétale sur ce toit permet une meilleure intégration dans le paysage de l'intérieur d'îlot et participe à l'amélioration de ses qualités végétales et paysagères ;

Considérant de même que les toitures végétalisées constituent un bon complément d'isolation thermique des constructions et participent à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage et permettent de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

2.2 Actes et travaux non soumis à permis

Considérant que la présente demande fait état d'actes et travaux n'étant pas soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme selon l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit de minime importance :

- Les travaux intérieurs pour créer un sas au niveau du wc du rez-de-chaussée et au niveau de la salle d'eau des combles (article 9.2°),
- Le remplacement des menuiseries de la façade arrière et de la façade de l'annexe en PVC de ton blanc (article 21.9°),
- La modification des dimensions des deux baies de la façade de l'annexe arrière (article 21.8°),
- La mise en peinture de ton jaune de la façade arrière et de la façade de l'extension (article 21.10°) ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que l'article 192 du CoBAT permet à l'autorité délivrante d'imposer des délais de mise en œuvre pour certains travaux ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et compte tenu des conditions émises par le présent avis que le projet ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS DE :

- Préciser sur le plan de la façade à rue « châssis et porte en bois lors du prochain remplacement » ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate de l'extension dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition soignée de teinte claire du mur mitoyen modifié dans l'année suivant la fin du gros œuvre ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU induites par la rehausse du mur mitoyen avec le bien sis au n°55A sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme. »

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a, en sa séance du 30/06/2025, décidé de faire sien l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du 03/07/2025, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ;

Considérant que les plans modifiés ont été introduits en date du 14/07/2025 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que l'objet de la demande modifiée reste inchangé ;

Considérant que les plans modifiés répondent aux conditions émises par la commission de concertation et le Collège des Bourgmestre et Echevins en ce que :

- L'annotation « châssis et porte en bois lors du prochain remplacement » a été précisée sur le plan de la façade à rue ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

Art 9. 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.

Fait en séance du **04/08/2025**

La Secrétaire communale f.f.
(s) Fabienne PATERNOSTER

Par le Collège,

Le Bourgmestre f.f.
(s) Jean-François de LE HOYE

Le 14 août 2025

Pour extrait conforme :

La Secrétaire communale f.f.
Par délégation,

Par le Collège,

La Bourgmestre, f.f.



Isabelle VANDEN EYNDE
Responsable du Service de l'Urbanisme f.f.

Hang NGUYEN
En charge de l'Urbanisme

ANNEXE I

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis

Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir en annexe.
En vertu de l'article 6, § 2, du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
 - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

- 1) *Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)*
- 2) *Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision*
- 3) *Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)*
- 4) *A compléter par l'autorité délivrante*
- 5) *A compléter par la date de la décision*
- 6) *A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée*
- 7) *A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée*

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 <http://urbanisme.irisnet.be/>.

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 délivrant, 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 :

DURÉE PRÉVUE 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 : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

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°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suspension et annulation

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

§1^{er}. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

Dans le délai visé à l'article 157, § 1er, alinéa 1er, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

§2. Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

Article 162 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée. Le permis reproduit le texte de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

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

Recours au Gouvernement

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.

Adresse :

Madame An PERSOONS

Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites

Zenith Building

Boulevard du Roi Albert II, 37 – 12^{ème} étage

1030 Bruxelles

Email : beroep-recours@gov.brussels

Vous n'êtes pas satisfait du traitement de votre dossier ?

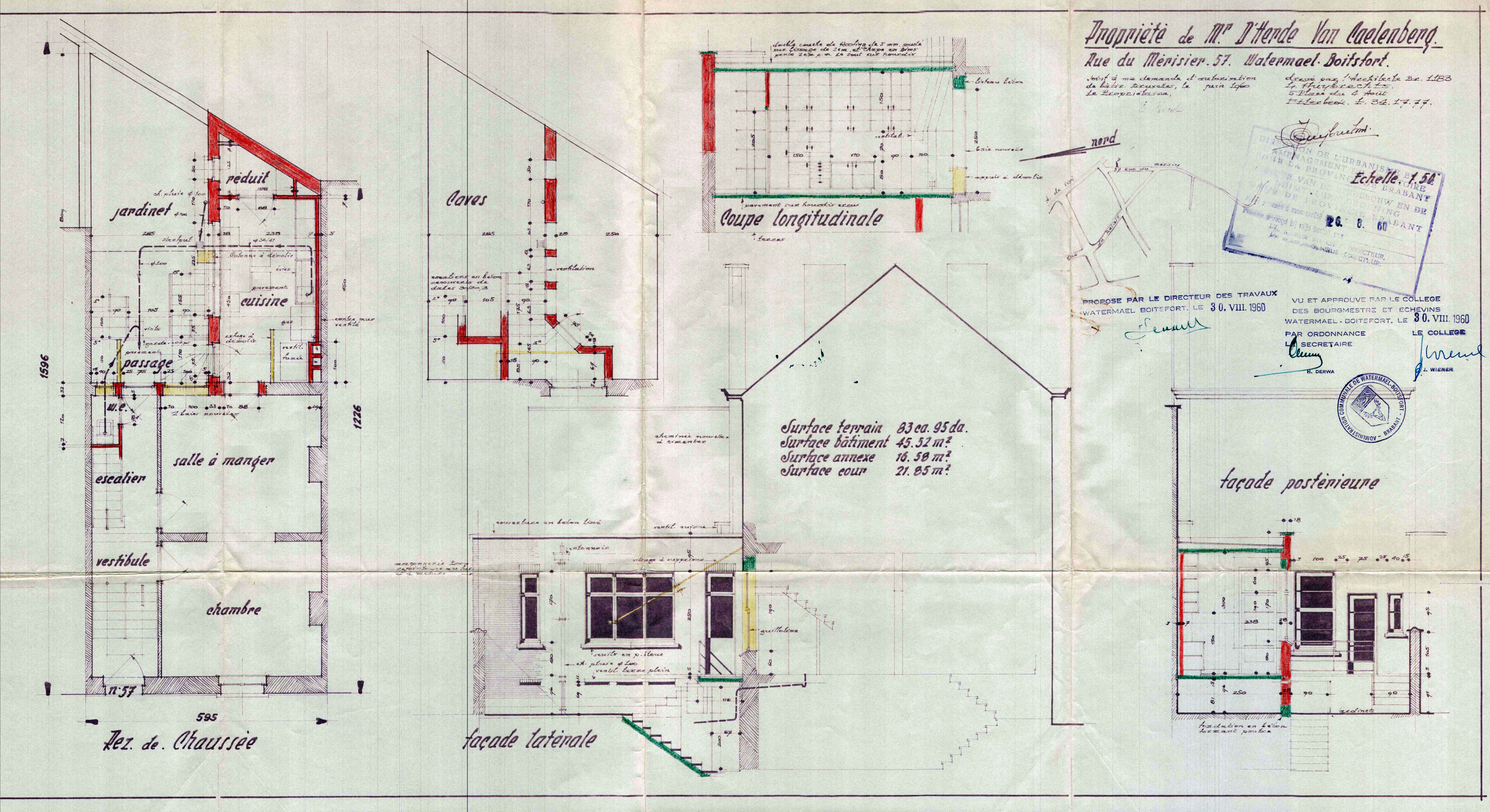
Vous pouvez contacter Ombuds Bruxelles, institution indépendante de médiation entre les citoyens et les administrations :

- En ligne : www.ombuds.brussels
- Par mail : plaintes@ombuds.brussels
- Par téléphone : +32 2 549 67 00
- Par courrier ou sur rendez-vous : Ombuds Bruxelles, Place de la Vieille Halle aux Blés 1, 1000 Bruxelles

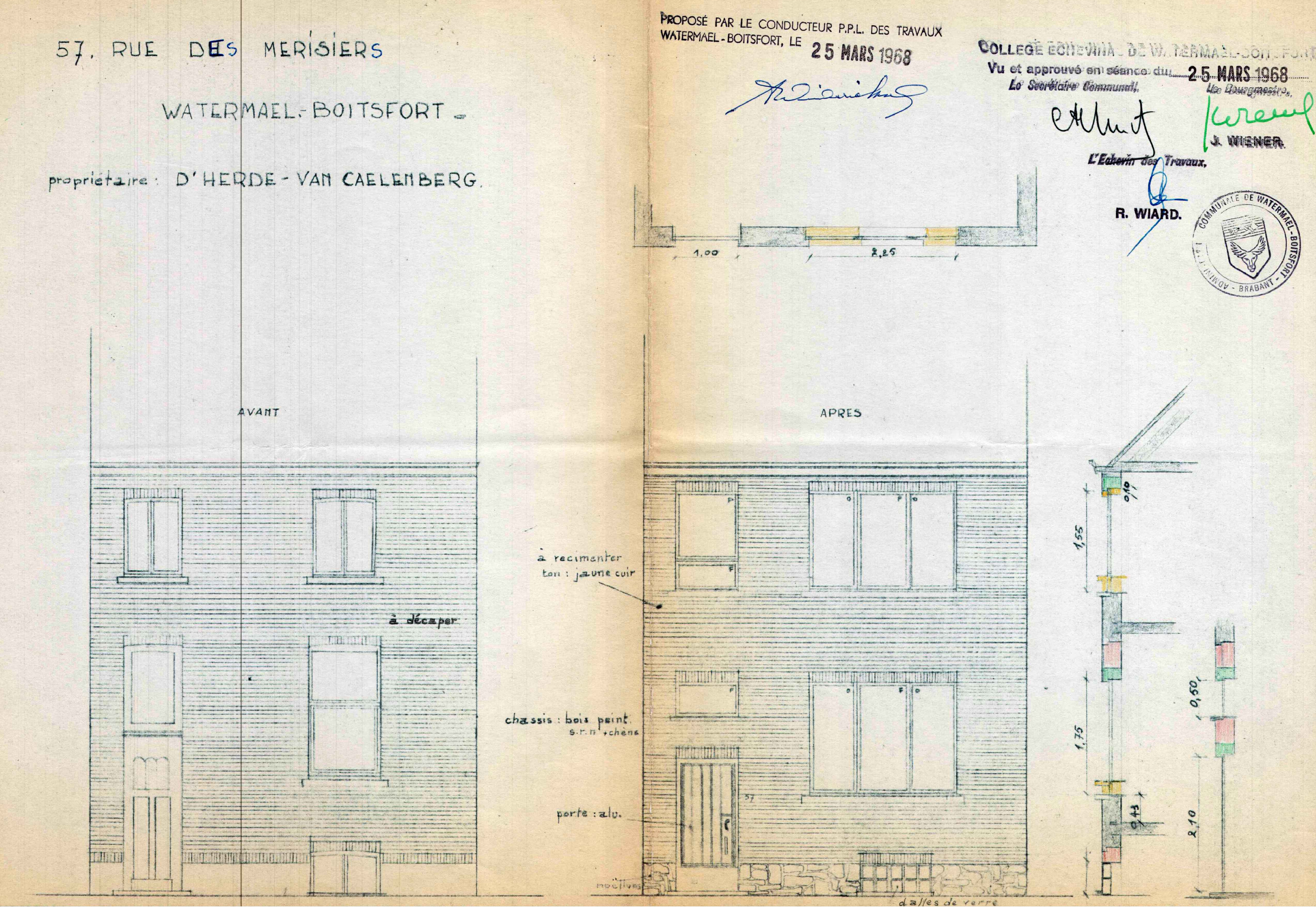
Attention, le service de médiation Ombuds Bruxelles n'agira que :

- Si vous êtes personnellement concerné par l'objet de la plainte
 - Si vous avez déjà effectué une démarche préalable auprès de l'administration communale pour signaler votre problème
 - Les faits datent de moins de 3 ans.
-

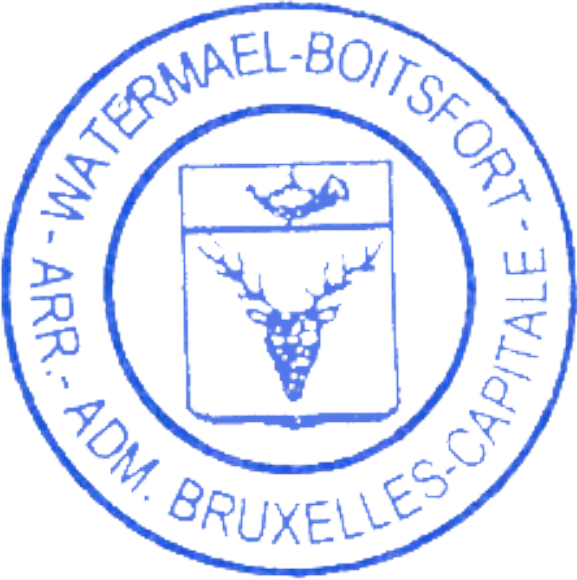
Situation de droit - PU du 26/08/1960



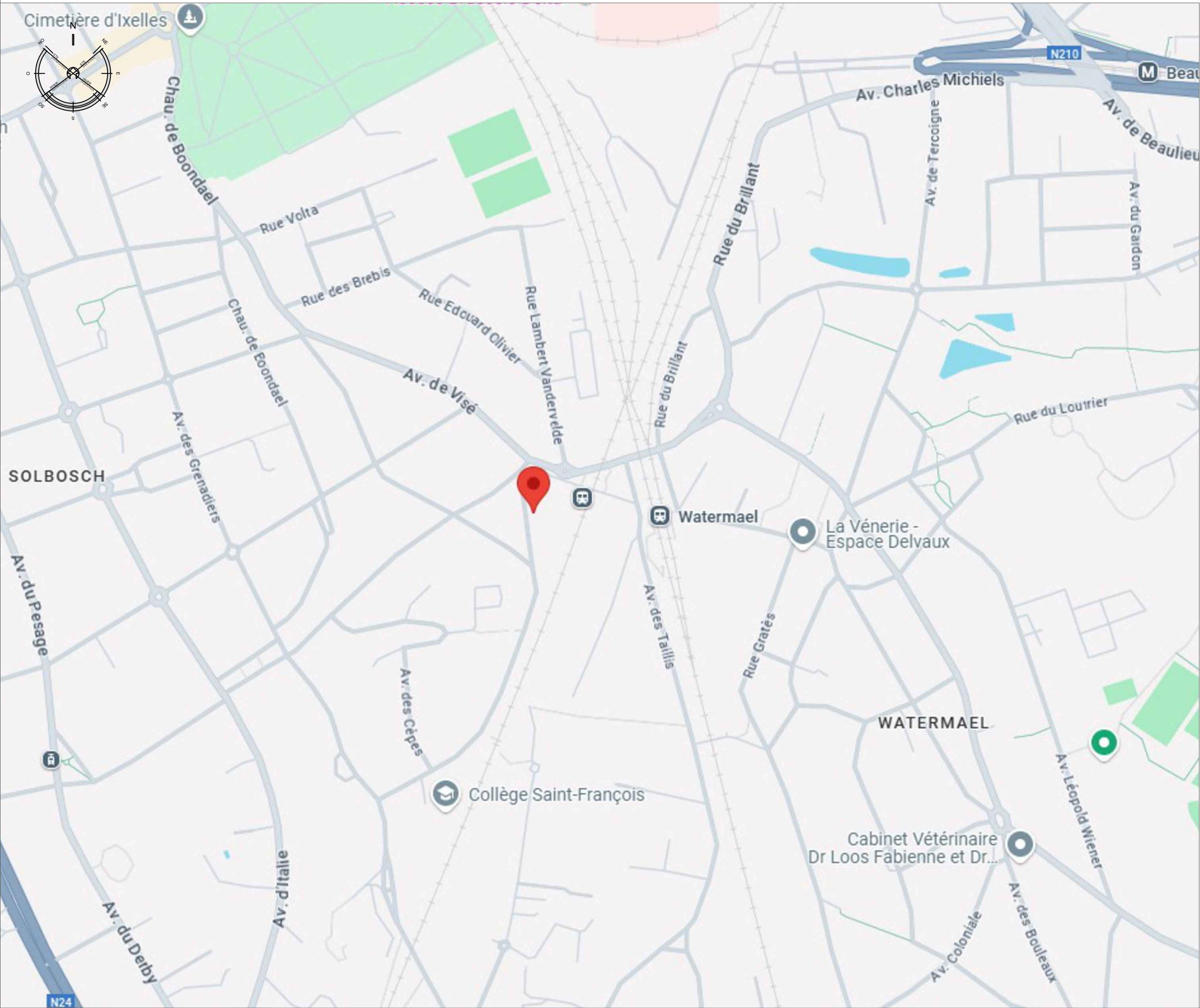
Situation de droit - PU du 25/03/1968



PU/32084-25

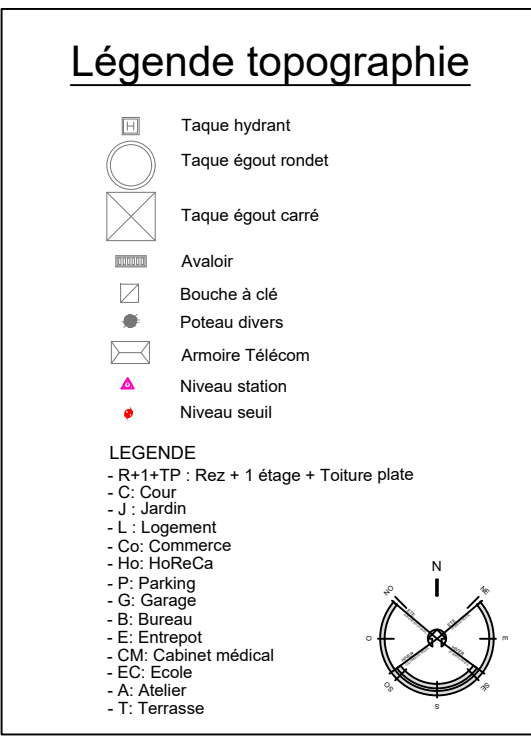


Plan de localisation - 1/5000eme

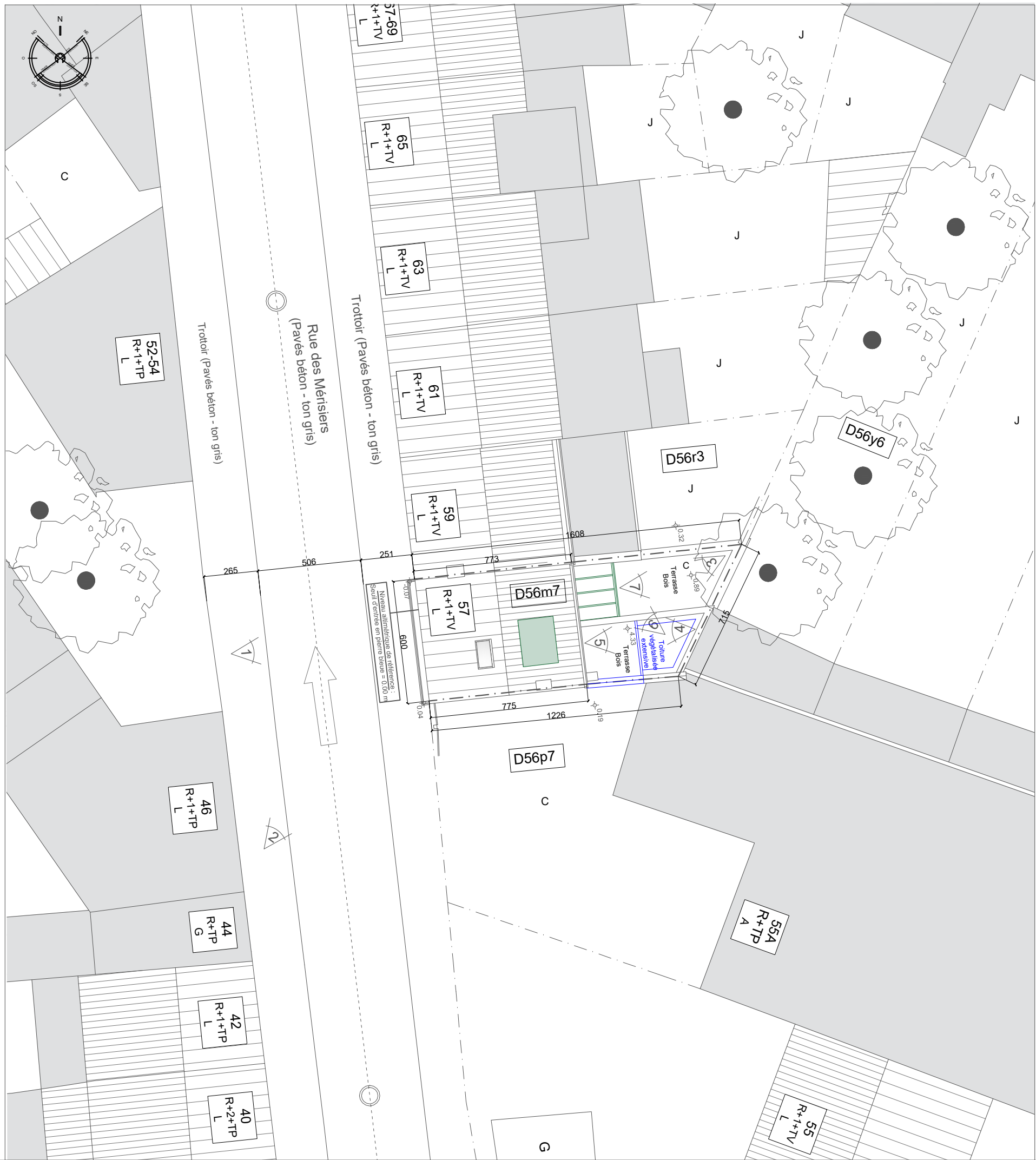





Plan d'implantation - 1/500eme

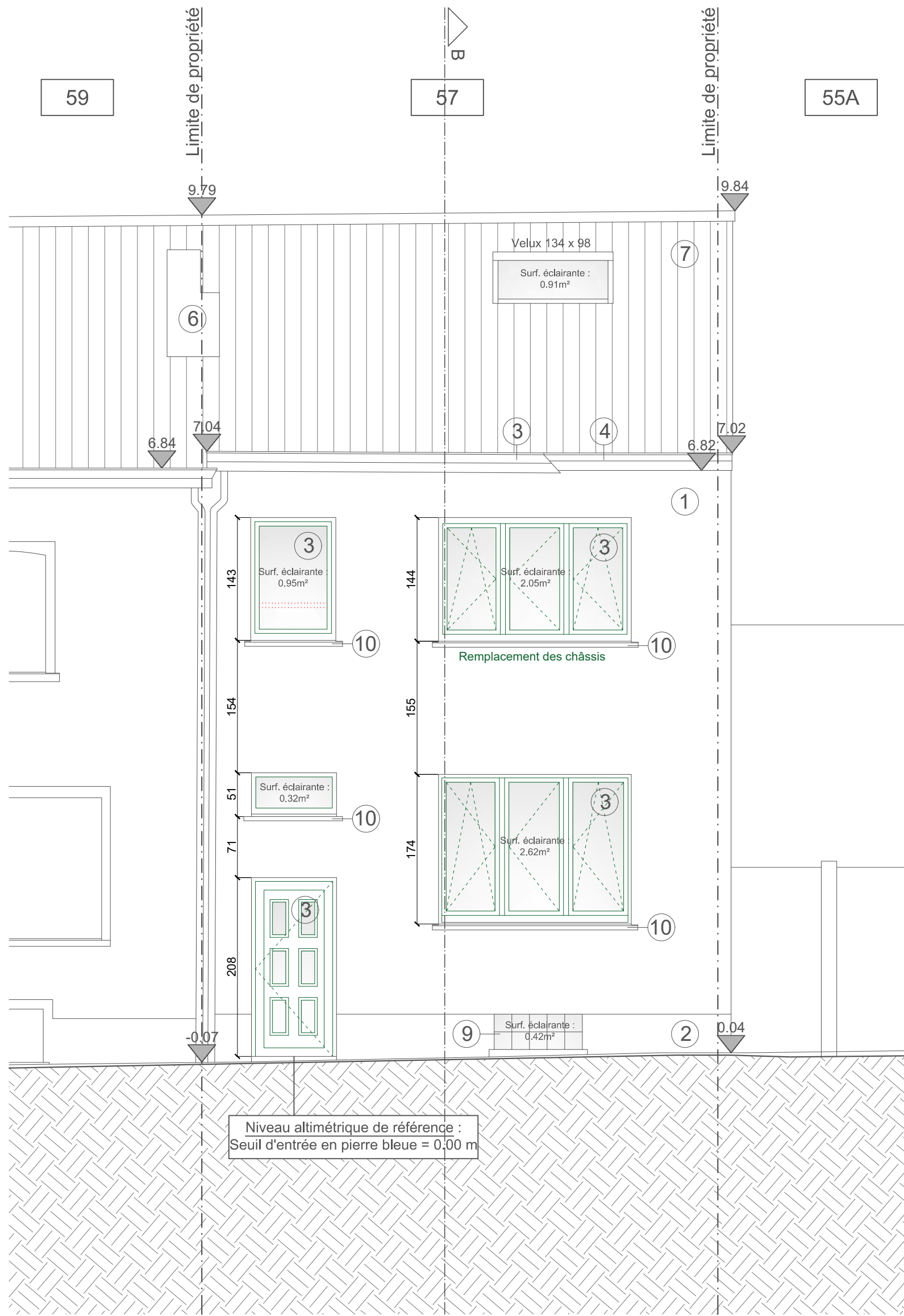
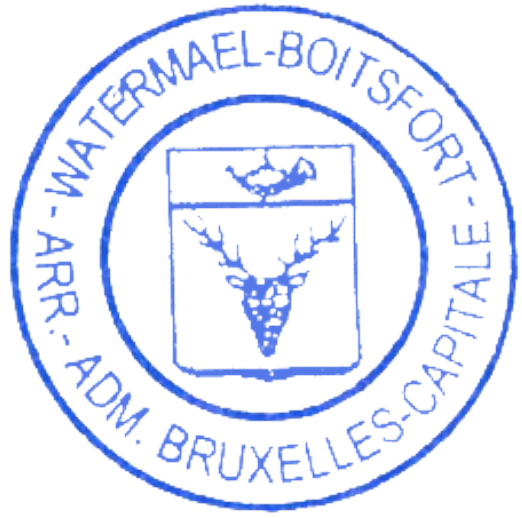
Parcelle concernée par la demande
Propriétaire : HAINE Nathalie
Cadastré : 1ère division, section D, n°56 m 7



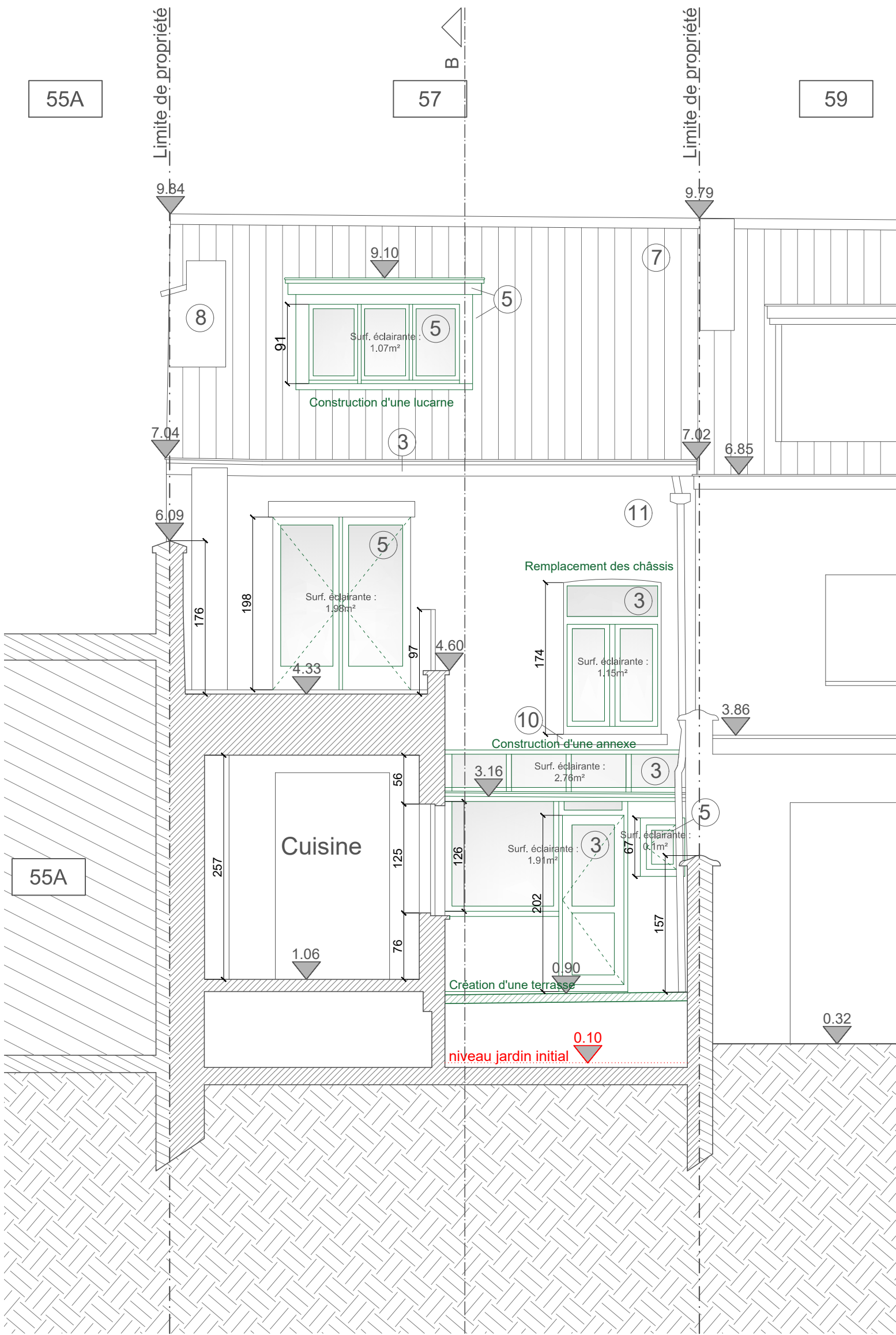
Plan d'implantation - Extrait - 1/200eme



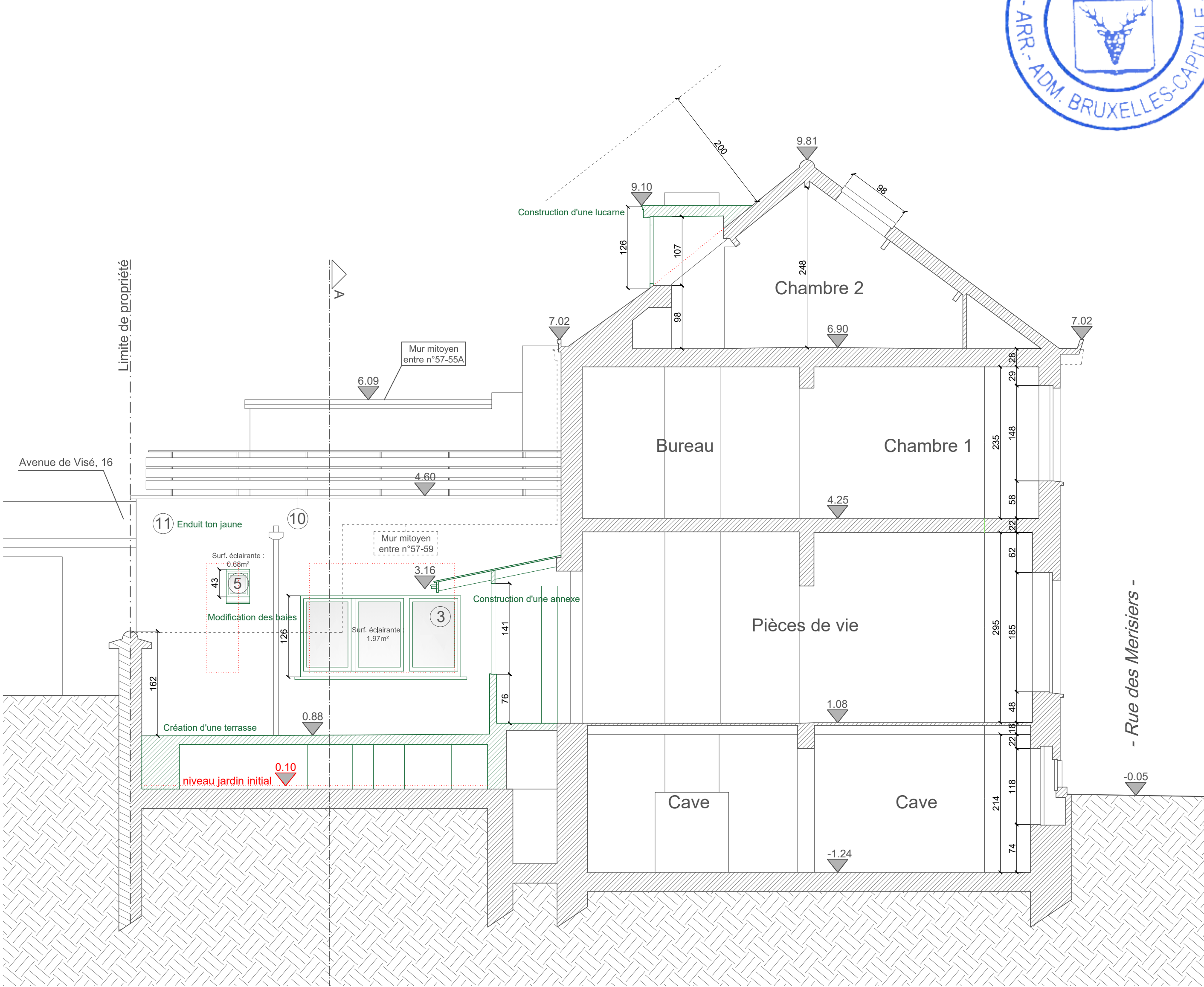
Projet	Ref. Projet	
Régularisation et transformation d'une maison unifamiliale. La régularisation comprend : <ul style="list-style-type: none">- le remplacement des châssis bois par des châssis PVC- la construction d'un petit volume arrière avec auvent- la création d'une lucarne arrière- l'installation d'une terrasse au 1er étage- la modification des baies du volume secondaire arrière- la réalisation d'un enduit ton jaune en façade arrière (+ volume secondaire) La transformation comprend : <ul style="list-style-type: none">- la modification de la terrasse du 1er étage (création d'une toiture végétale et exhausse du mur mitoyen)- la modification d'aménagements intérieur : création d'un sas pour le wc du rez, et pour la s-d-e des combles).	HAINE	
Contenu du plan	Ref. Plan	
Plan situation légale 1/50ème Plan de localisation 1/500ème Plan d'implantation 1/500ème et 1/200ème	PU 01	
Maître(s) d'ouvrage	Signature MO	
Nathalie HAINE, Rue de Schiltberg, 4 L-6171 Godfrange Luxembourg	Gauthier VANHAGENDOREN Le Boticar, 6 1380 Lasne	
	Delphine VANHAGENDOREN, Chemin du Bienvenu, 21 5100 Namur	
		
		
Adresse du bien		
Situation du bien à régulariser : Rue des Merisiers, 57 1170 Watermael Boissfort		
Architecte	Signature Architecte	
Julie Goffin Chemin de la Magne, 8 5101 Lèves-sur-Meuse		
Légende	Echelle	Date
REL : relevé de situation existante AP : avant-projet PU : permis d'urbanisme CU : certificat d'urbanisme	ADJ : adjudication EXE : exécution AB : as-built	1/50 03/02/2025
Notes		
COMPLEMENT : Plan légal de 1969 - modification de la façade avant du rez		



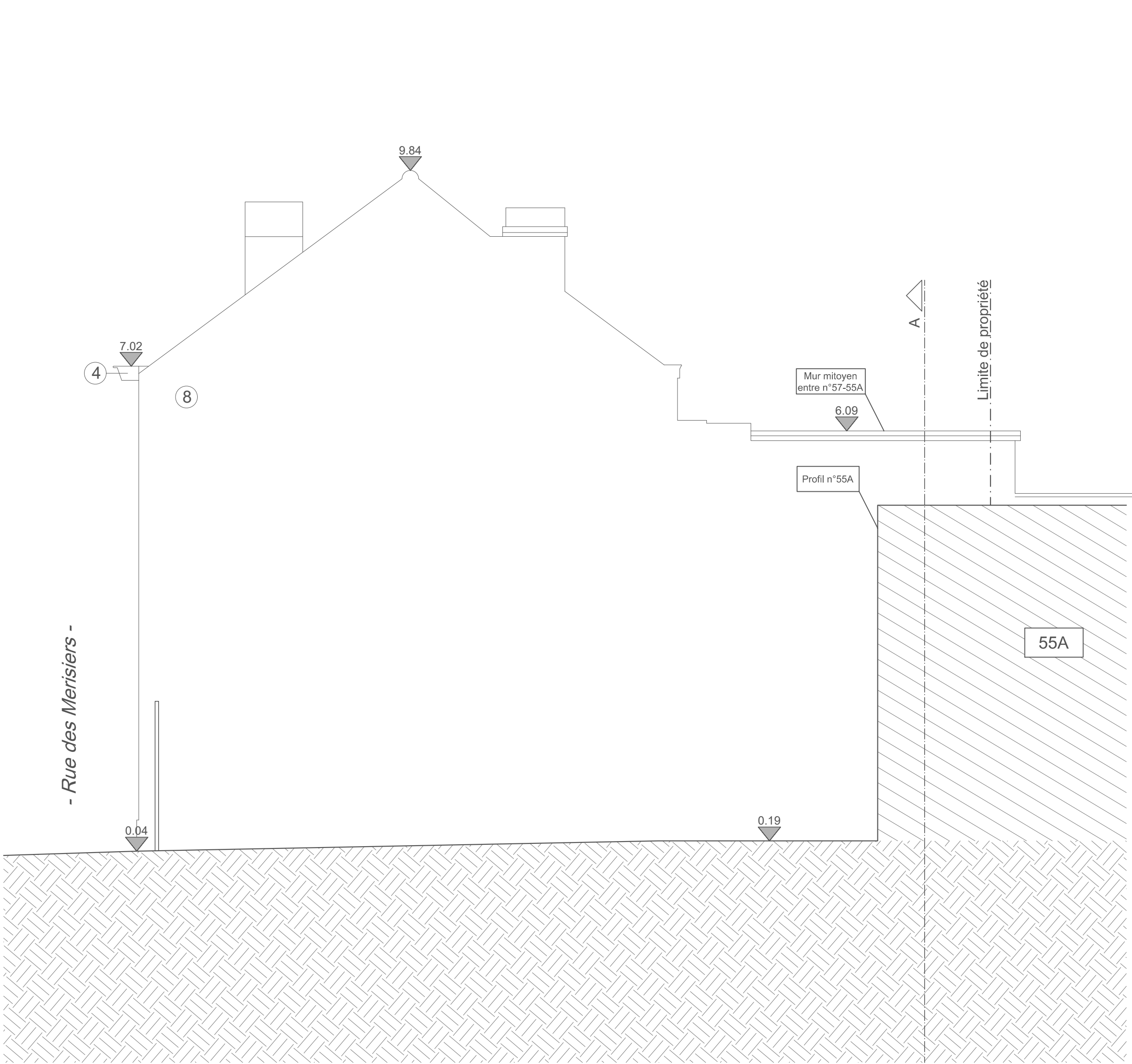
Façade avant



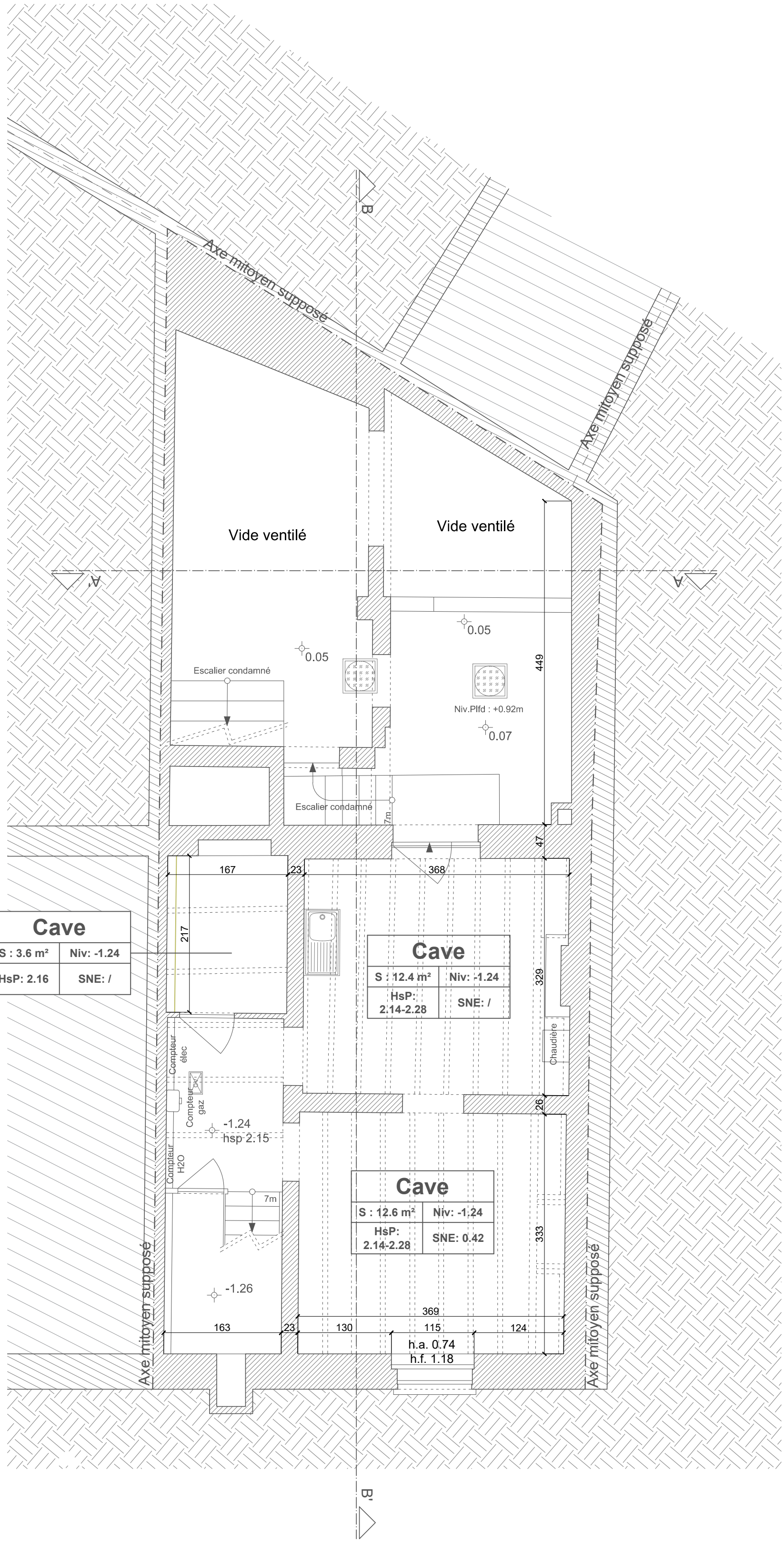
Façade arrière et coupe AA'



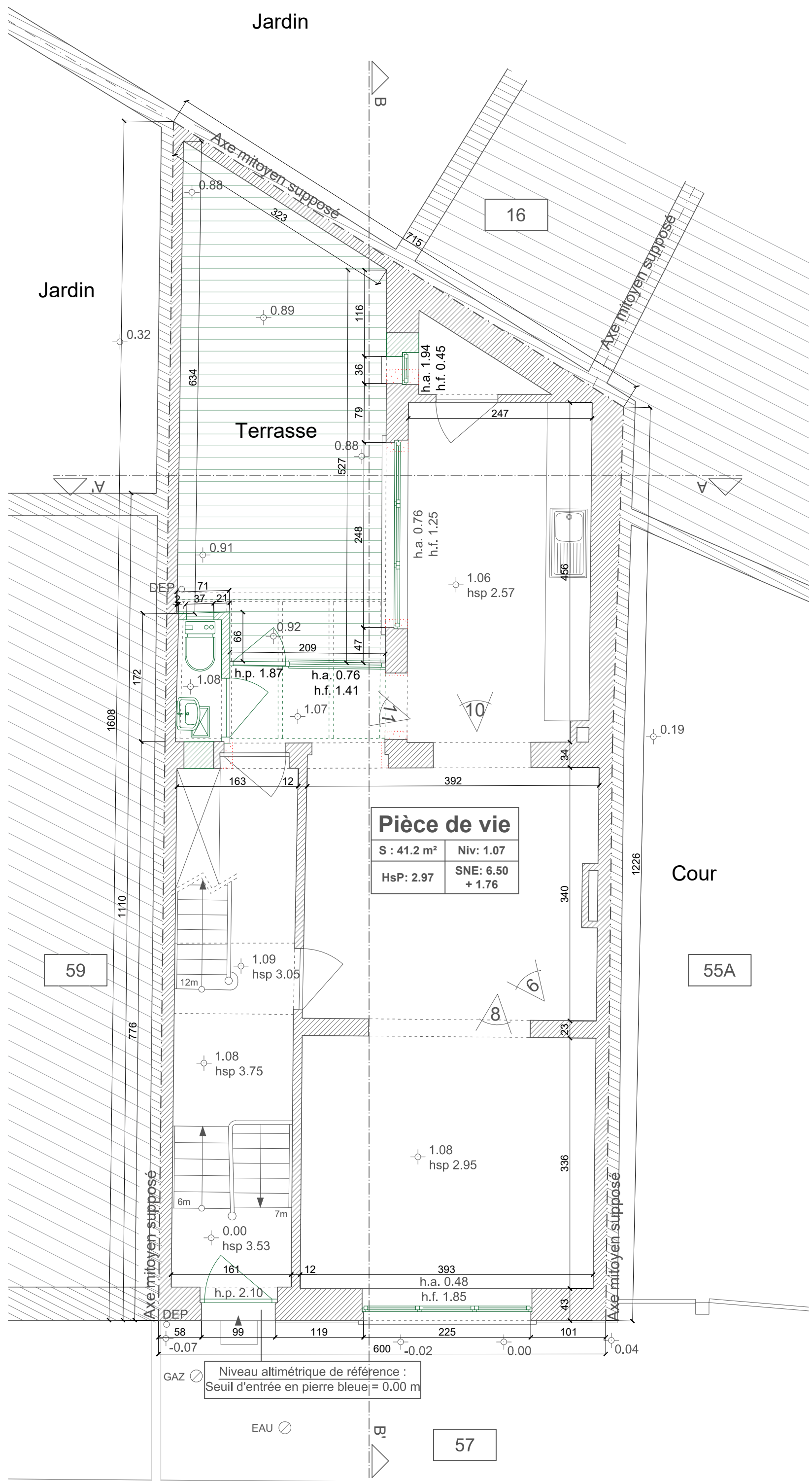
Coupe BB'



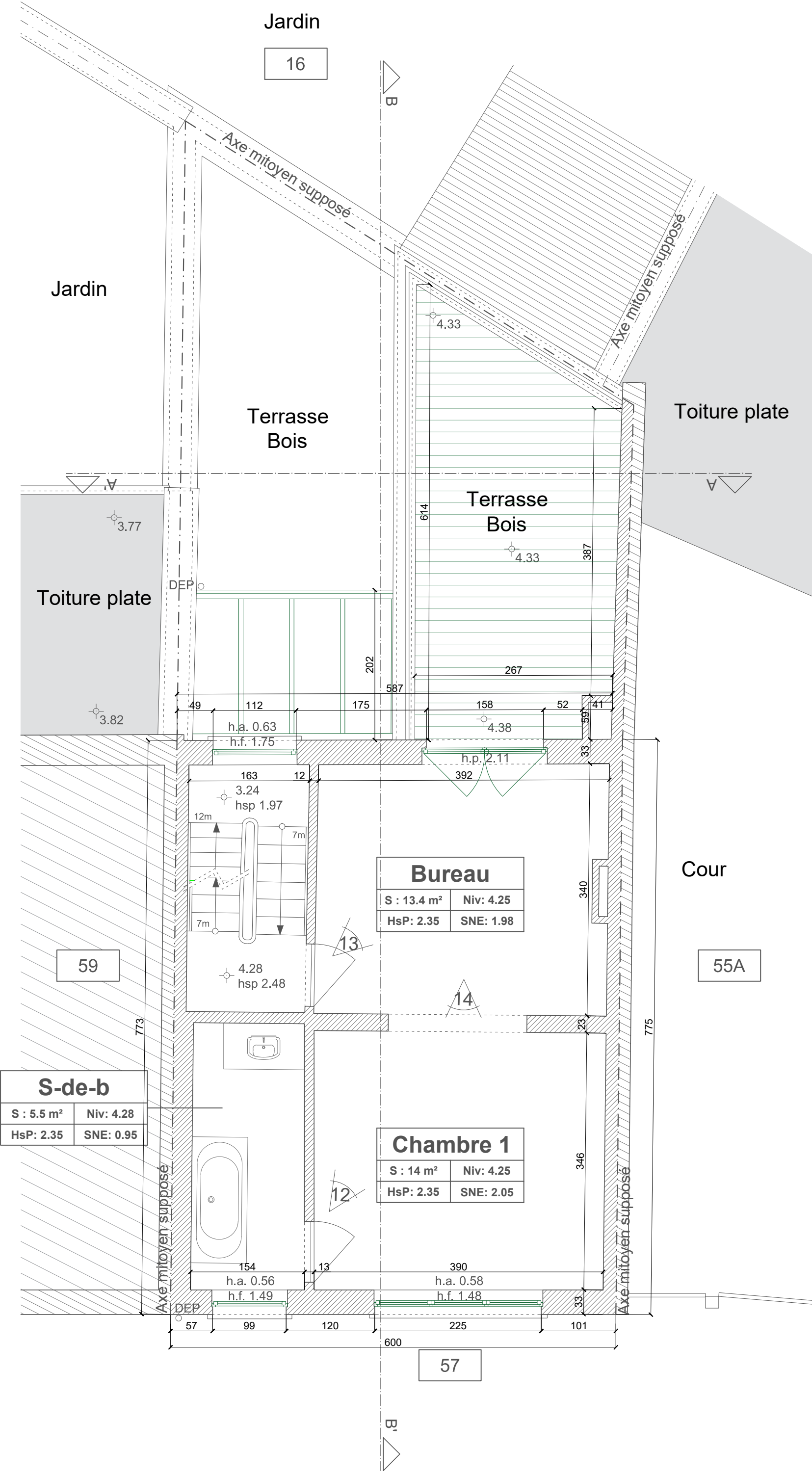
Pignon droit



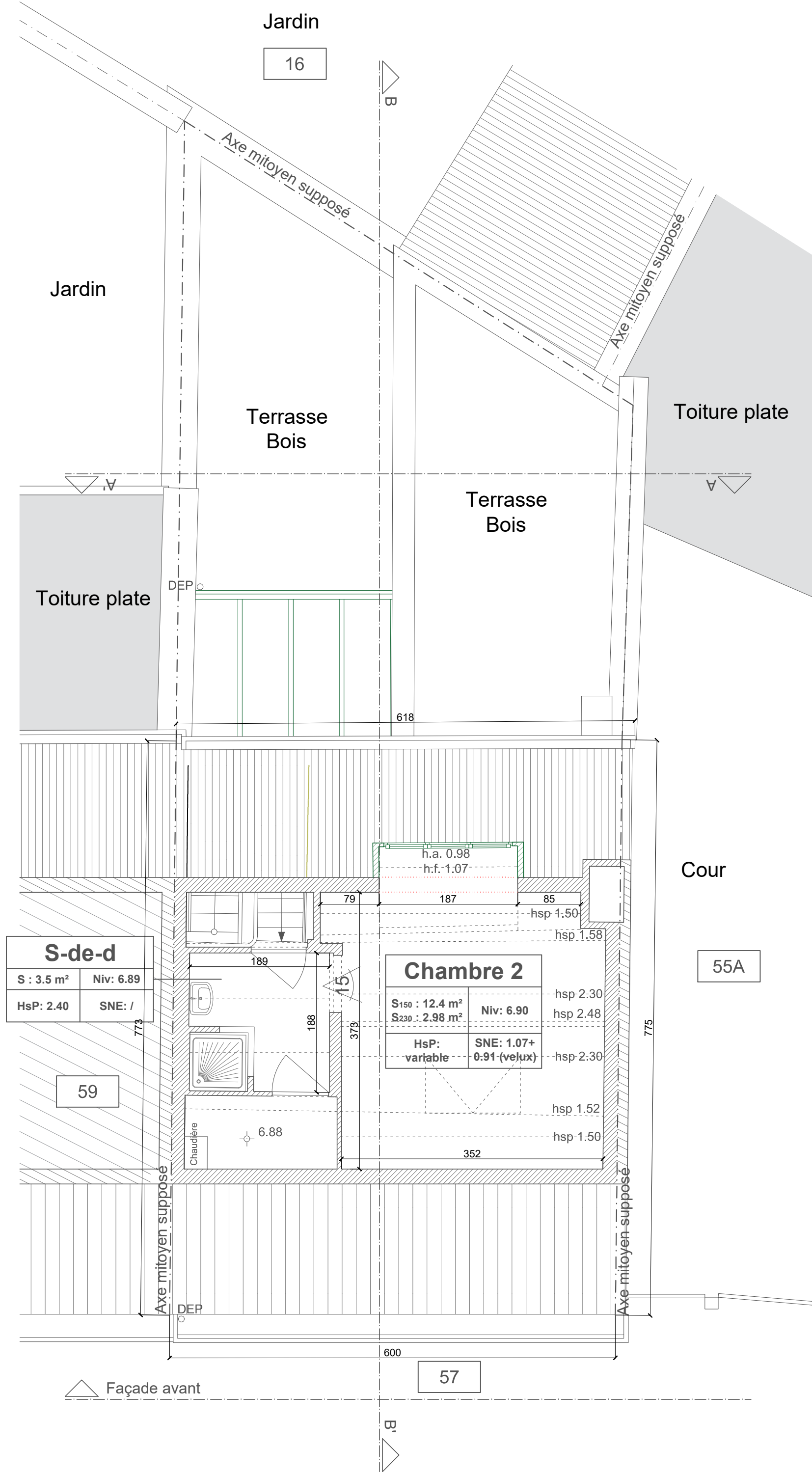
Plan du sous-sol



Plan du rez

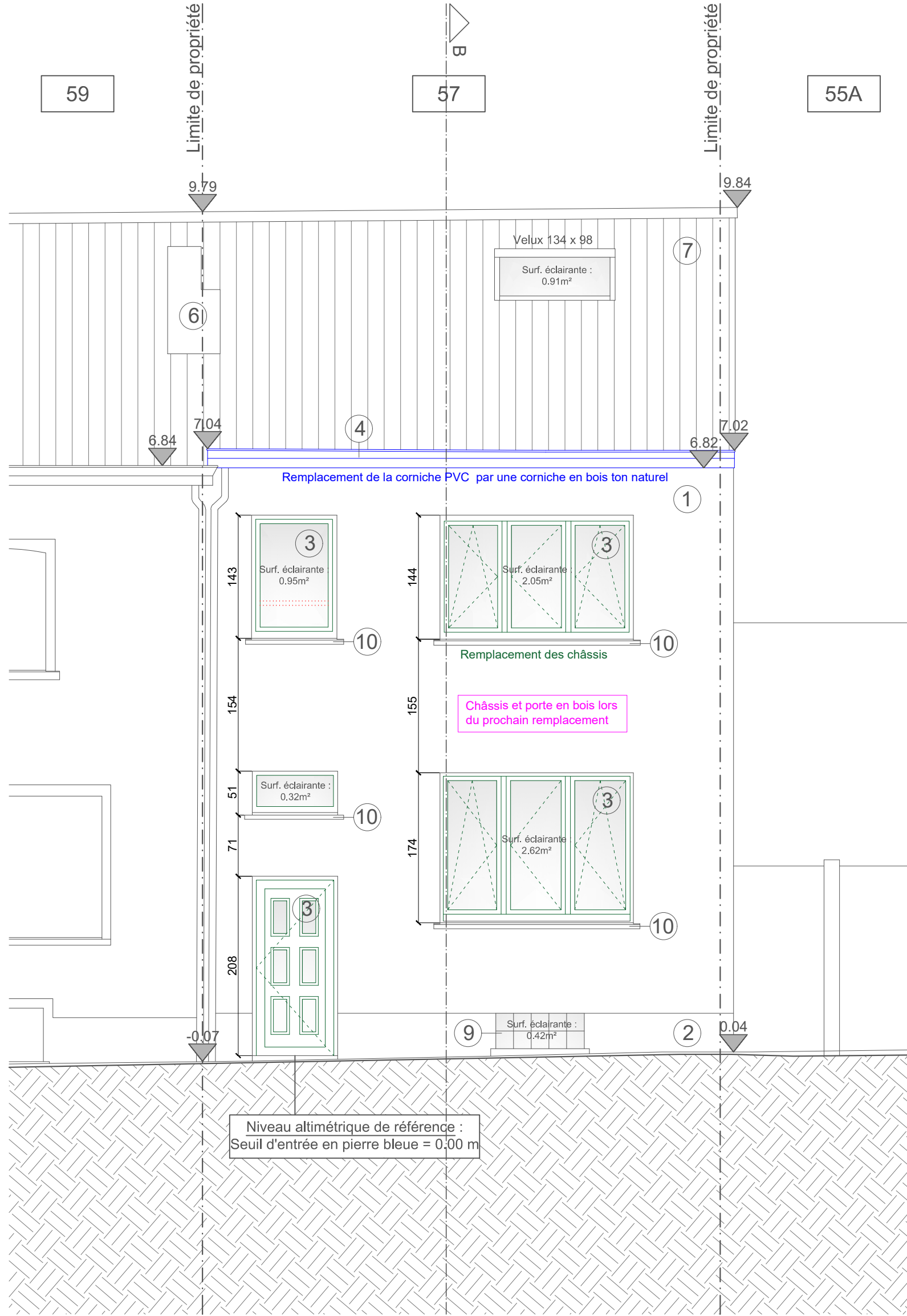
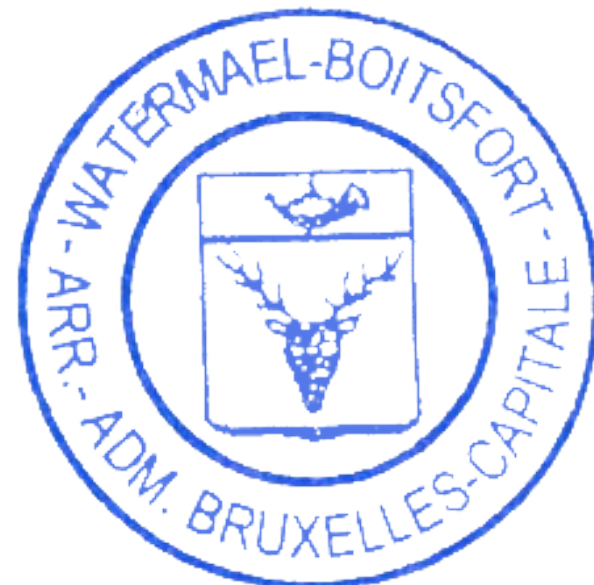


Plan du 1er étage

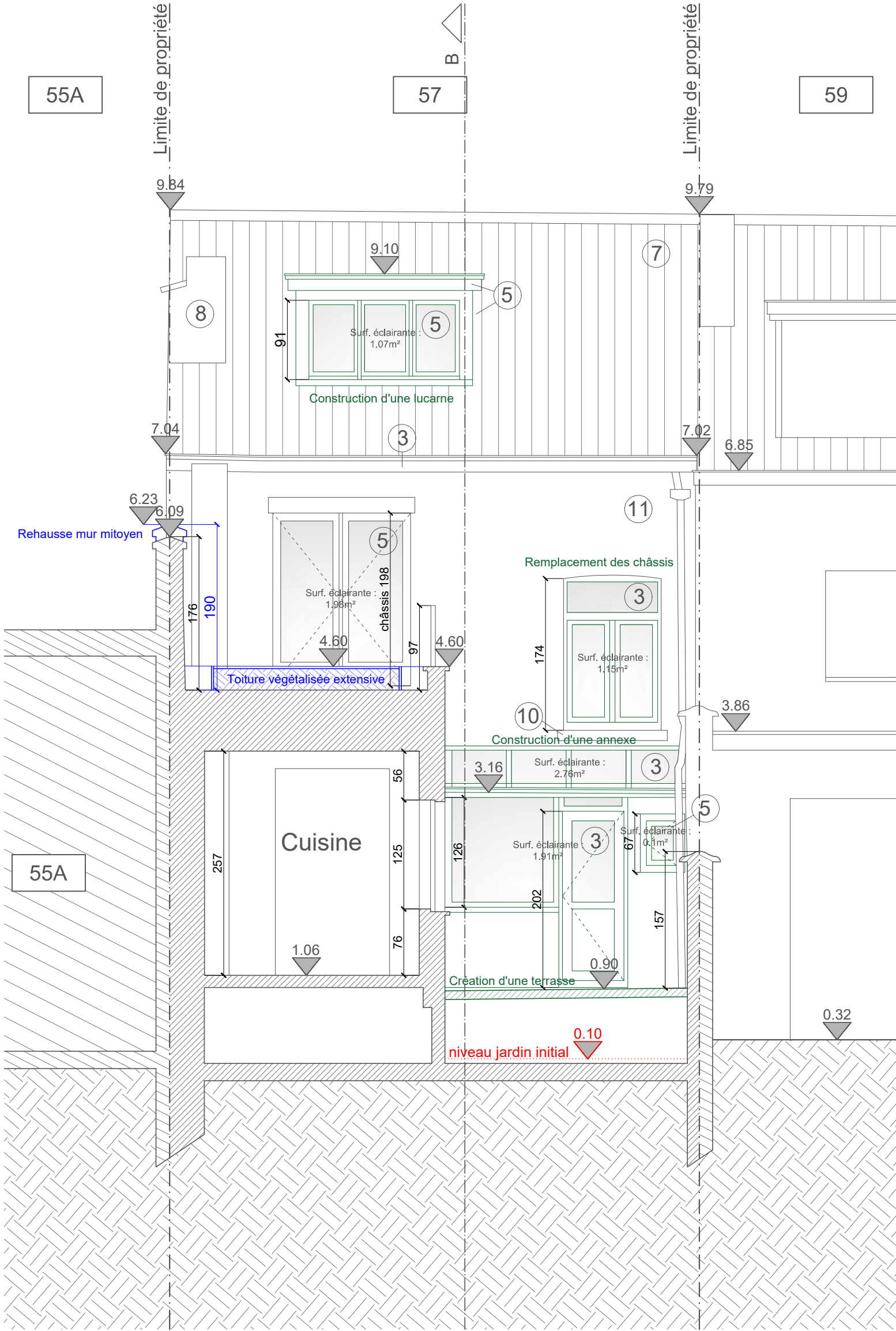


Plan des combles

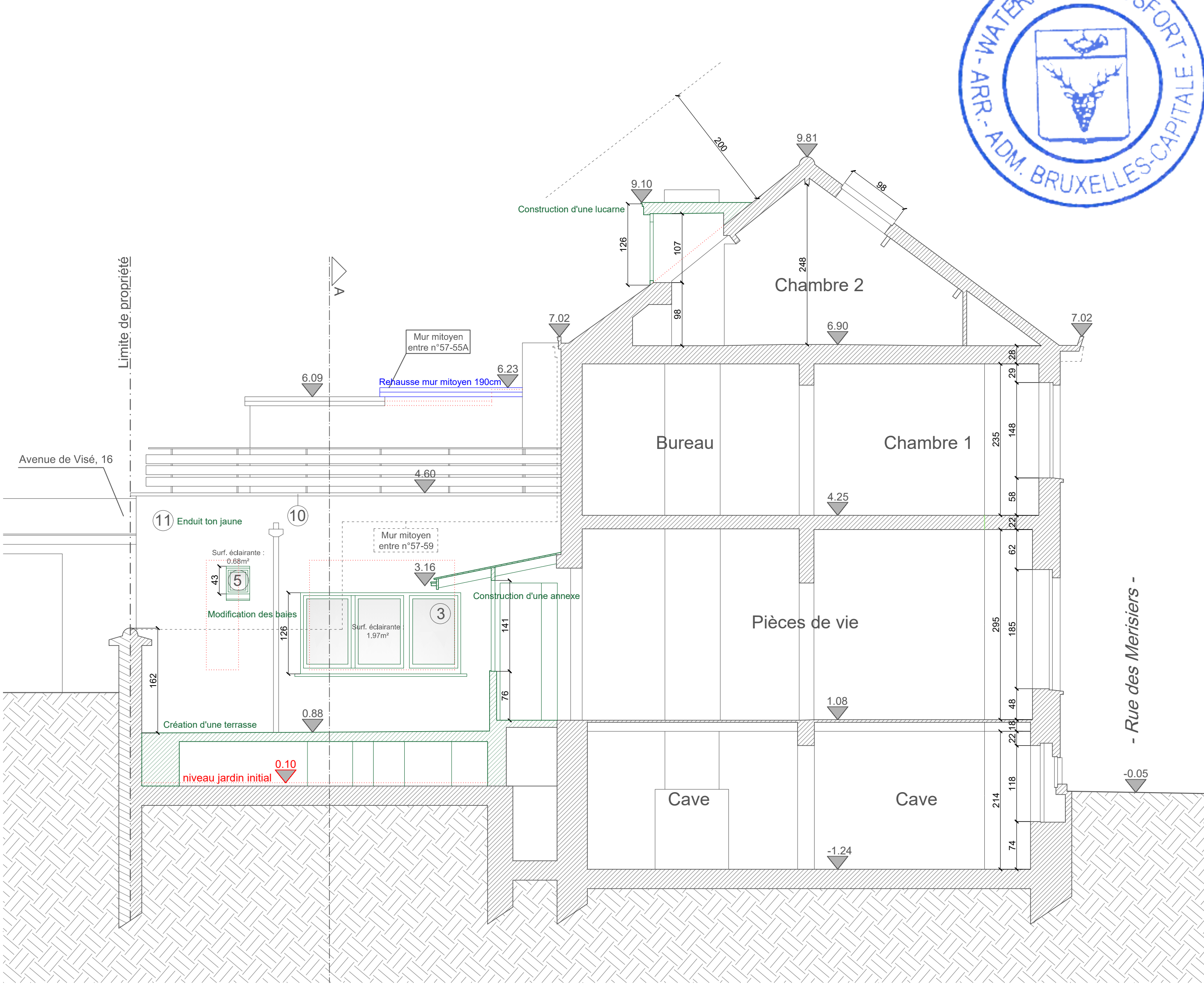
Projet		Réf. Projet
Régularisation et transformation d'une maison unifamiliale. La régularisation comprend : <ul style="list-style-type: none">le remplacement des châssis bois par des châssis PVCla construction d'un petit volume arrière avec auventla création d'une terrasse arrièrel'installation d'une terrasse au 1er étagela modification des baies du volume secondaire arrière La transformation comprend : <ul style="list-style-type: none">la modification de la terrasse du 1er étage (création d'une toiture végétale et exhausse du mur mitoyen)la modification d'aménagements intérieurs : création d'un sas pour le wc du rez, et pour la s-de-d des combles).		HAINE
Contenu du plan		Réf. Plan
Plans - situation existante à régulariser - 1/50ème		PU 02
Maître(s) d'ouvrage		Signature MO
Nathalie HAINE, Rue de Schiltberg, 4 L-6171 Goddrange Luxembourg		<div>Gauthier VANHAGENDOREN Le Boticar, 6 1380 Lasne</div> <div>Déphine VANHAGENDOREN, Chemin du Bienvenu, 21 5100 Namur</div>
Adresse du bien		Signature Architecte
Situation du bien à régulariser : Rue des Merisiers, 57 1170 Watermael Boisfort		
Architecte		Signature Architecte
Julie Goffin Chemin de la Magne, 8 5101 Lives-sur-Meuse		
Légende	Echelle	Date
REL : relevé de situation existante AP : avant-projet PU : permis d'urbanisme CU : certificat d'urbanisme	EXE : exécution AB : as-built	1/50
Notes		03/02/2025



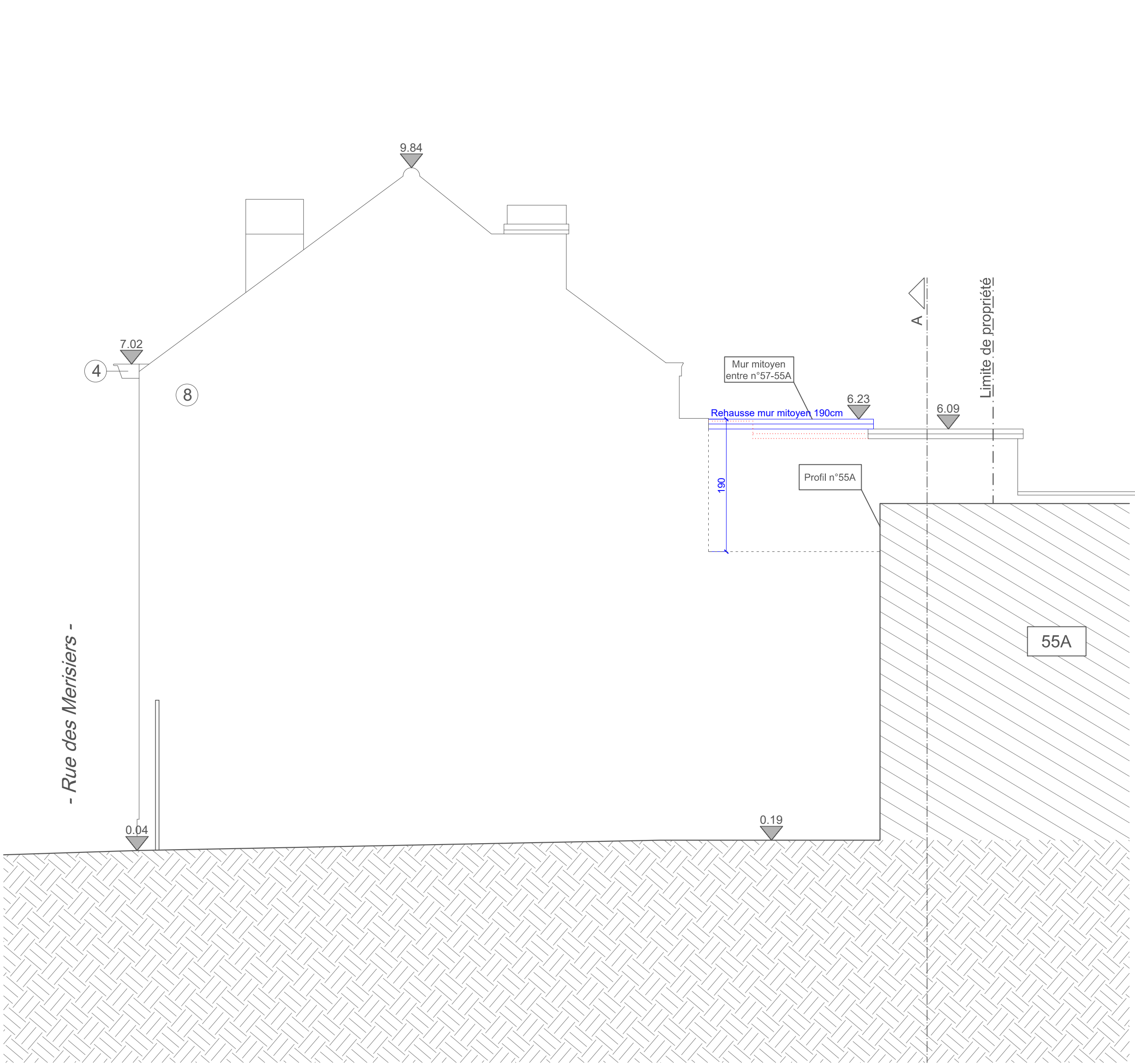
Façade avant



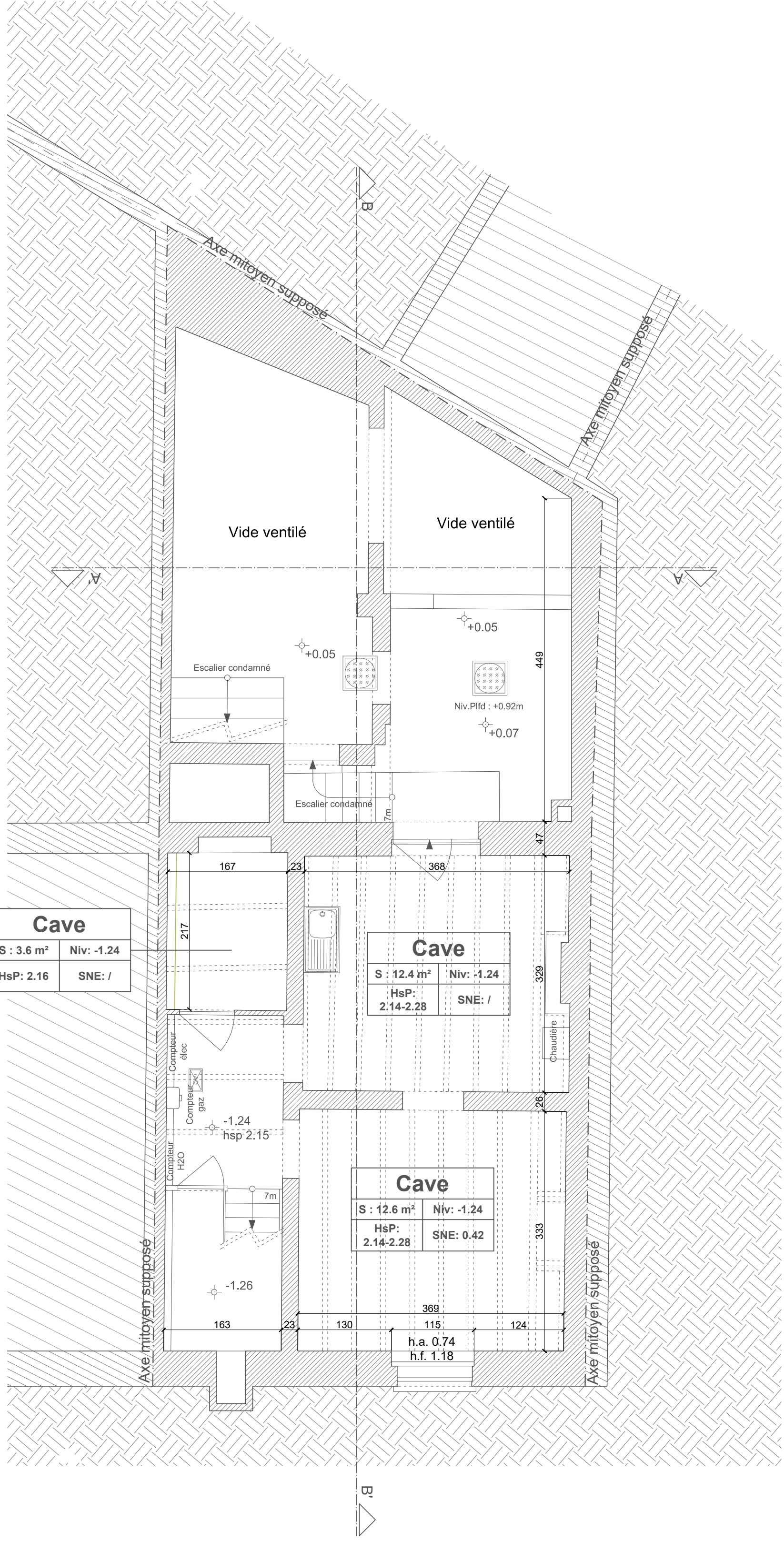
Façade arrière et coupe AA'



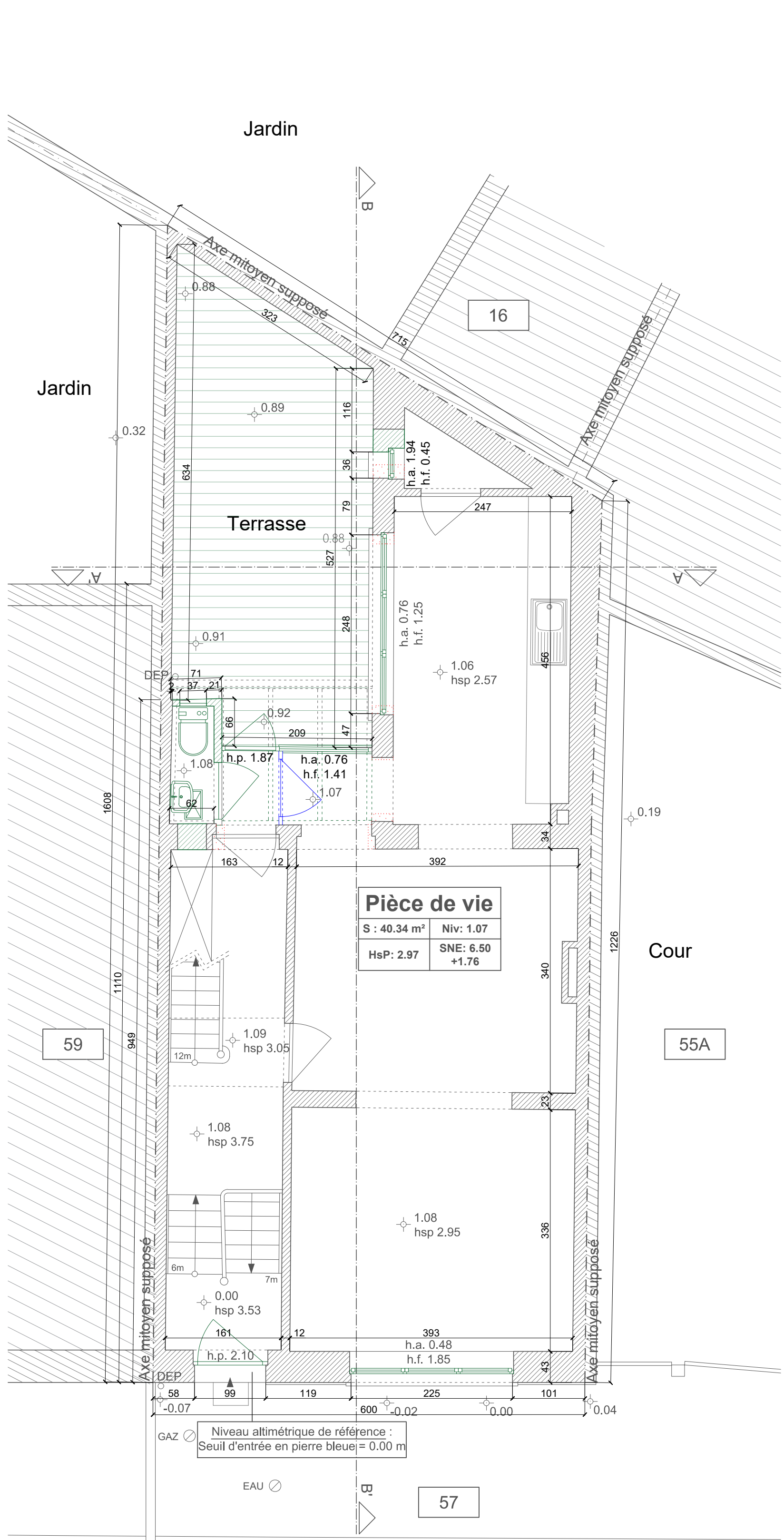
Coupe BB'



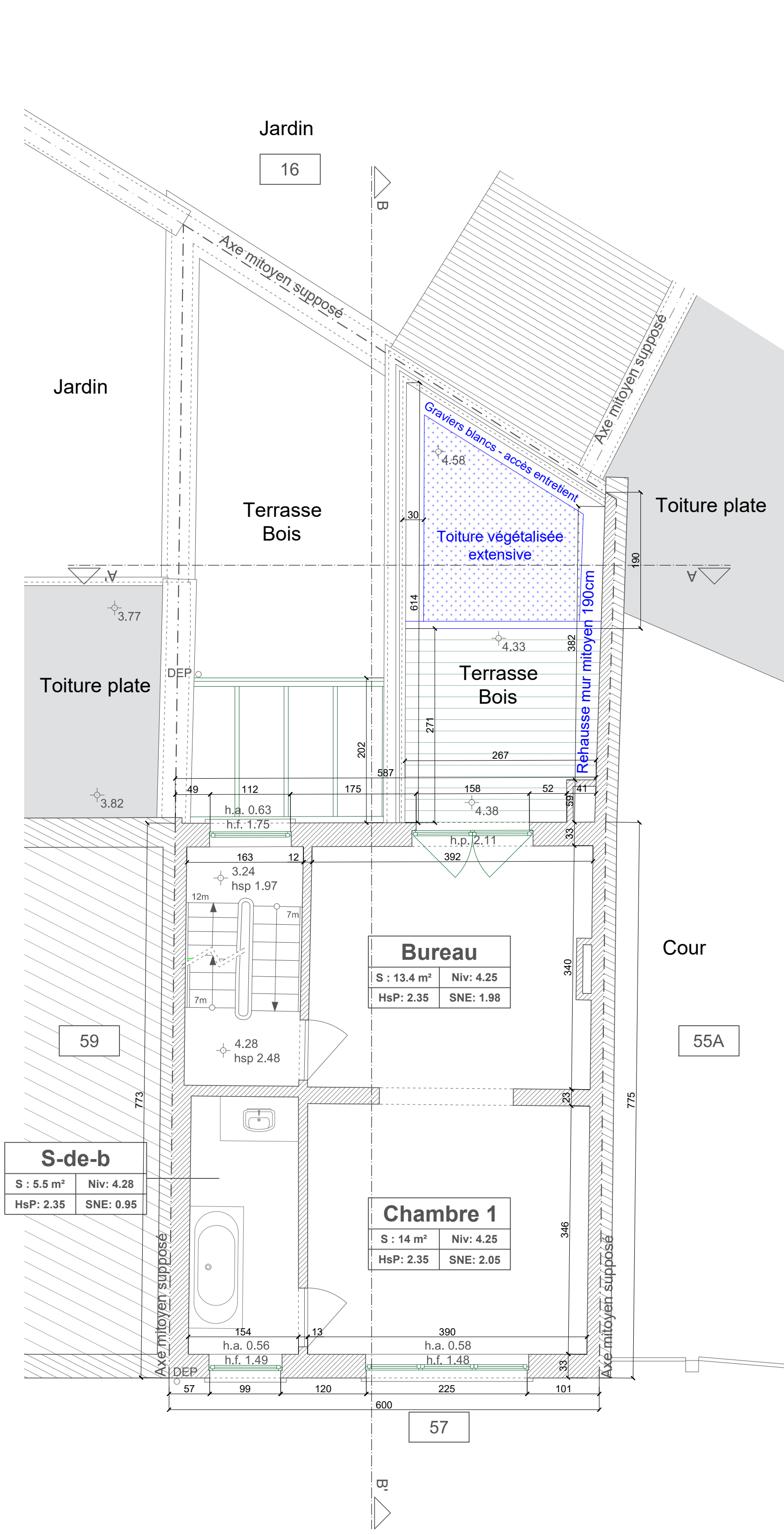
Pignon droit



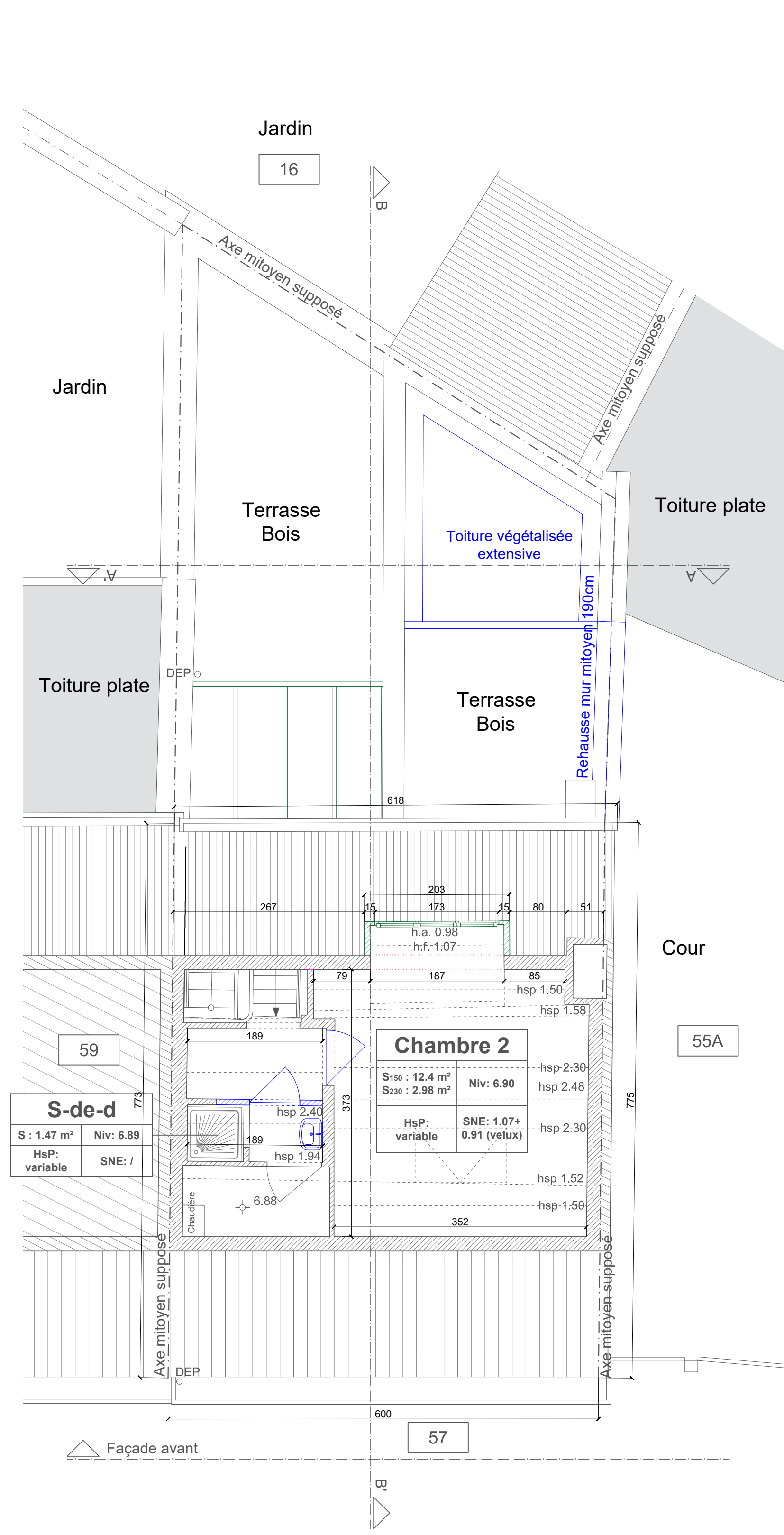
Plan du sous-sol



Plan du rez



Plan du 1er étage



Plan des combles

LEGENDE :
Modifications à régulariser
Démolitions réalisées
Modifications à réaliser
LEGENDE DES MATERIAUX :
1 Briques peintes ton gris
2 Pierre ton brun
3 PVC ton blanc
4 Bois ton naturel
5 Bois ton blanc
6 Briques ton rouge
7 Ardoises ton brun
8 Cimentage ton gris
9 Briques de verre
10 Pierre ton gris
11 Enduit ton jaune

Projet	Régularisation et transformation d'une maison unifamiliale.	Réf. Projet
Contenu du plan	Plans - situation projetée - 1/50ème	Réf. Plan
Maitre(s) d'ouvrage	Nathalie HAINE, Rue de Schiltberg, 4 L-6171 Godbrande Luxembourg	Signature MO
Adresse du bien	Situation du bien à régulariser : Rue des Merisiers, 57 1170 Watermael Boitsfort	Signature Architecte
Architecte	Julie Goffin, Chemin de la Magne, 8 5101 Lives-sur-Meuse	Date
Légende	REL : relevé de situation existante ADJ : adjudication AP : avant-projet EXE : exécution PU : permis d'urbanisme AB : as-built CU : certificat d'urbanisme	Echelle
Notes	Mise à jour PU03.a du 04/07/2025 - annotation "Châssis et porte en bois lors du prochain remplacement"	1/50
		04/07/2025