Région de Bruxelles-Capitale *[Formulaire 001]*
Commune d'Anderlecht *Octroi PU par CBE*

Nos références : PU 54028 – VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : ***Avenue d'Itterbeek, 515***
- Objet de la demande : ***Isoler une maison unifamiliale, réaménager la zone de recul et la zone de cour et jardin de manière conforme***

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à ***isoler une maison unifamiliale, réaménager la zone de recul et la zone de cour et jardin de manière conforme***, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux trois plans 54028 de la situation projetée (référence architecte : plans 2.1, 2.2 & 2.3, indice B du 15/10/2026), cachetés à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes : **en façade visible depuis l'espace public, les travaux liés à la pose d'une isolation par l'extérieur respecteront strictement les caractéristiques des travaux réalisés au n° 517 par le Foyer anderlechtois – alignement du plan de façade, alignement du débord de corniche, harmonisation d'aspect du revêtement de façade, des menuiseries extérieures (matériau bois, couleur, division, épaisseur des profilés, …) et des seuils de fenêtre** ;

3° s'acquitter du montant de la taxe déterminé par le Règlement-taxe sur certains actes et travaux soumis à permis d'urbanisme – Exercices 2026-2031, approuvé par le Conseil communal lors de sa séance du 18/12/2025 ;

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

Art. 4. Le titulaire du permis doit,
1° au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :
- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

2° avertir le collège des bourgmestre et échevins de la fin des travaux ou de l'abandon de tout ou partie du projet au plus tard 2 mois après achèvement des travaux ou au plus tard 3 ans après notification du présent permis, lorsque le projet n'est pas réalisé.

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

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

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **19/01/2026** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **13/03/2026** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du ***30/04/2026*** au ***14/05/2026*** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***21/05/2026*** ;

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

Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans la cité-jardin du Bon-Air ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 6 maisons unifamiliales aux caractéristiques d'ensemble similaires (n° 509 à 519) ;

Vu que le bien se situe Avenue d'Itterbeek au n° 515, maison unifamiliale mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle de 182m², cadastrée 8ème Division – Section H – n° 17 e 2 ;

Vu que la demande vise à ***mettre en conformité et modifier une maison unifamiliale*** *–* ***abri de jardin en fond de parcelle, murs mitoyens extérieurs, changement de porte d'entrée, démolition du conduit de cheminée intérieur, isolation de la façade avant, remplacement de châssis en façade avant, ajout d'une fenêtre de toit, création d'un auvent en façade avant*** *;*

Vu que la demande a été introduite le 19/01/2026, que le dossier a été déclaré complet le 13/03/2026 ;

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

- *application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de 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 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 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;*
  - *dérogation à l'article 48, chapitre VII du Titre I du RCU – installations fixes accessoires à un logement ;*
  - *dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de recul ;*
  - *dérogation à l'article 55, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de cours et jardins ;*

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 30/04/2026 au 14/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 20214 (PU 16999) – construire 268 maisons unifamiliales (Lot 1) – permis octroyé le 14/02/1924 ;*
- *n° 45924 (PU 38878) – construire une annexe – permis octroyé le 14/06/1984 ;*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction de murs de jardin en place de haies végétales, pour le changement d'aspect de la façade à rue, pour le placement d'un abri de jardin ;

Vu l'archive n° 50833 (PUFD 49363) – rénover 34 maisons unifamiliales de la cité-jardin Bon Air – permis octroyé le 02/09/2016 par le Fonctionnaire délégué et délivré au Foyer Anderlechtois ; la maison voisine à celle du projet, sise au n° 517 de l'Avenue d'Itterbeek, fait partie de cette rénovation ; qu'en façade à rue, le projet y a prévu la pose d'une isolation par l'extérieur (20cm d'EPS graphité) avec un enduit de finition coloré, le profilage des seuils en aluminium dans le respect des formes des seuils minéraux existants, une prolongation de la corniche afin de présenter un débordement identique à celui d'origine, des châssis bois peint en blanc, la pose d'une isolation intérieure pour les sous-toitures ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les actes et travaux réalisés sans permis – abris de jardin, murs de jardin, démolition du conduit de cheminée intérieur, changement de la porte d'entrée (en aluminium blanc) ; ainsi qu'à isoler la façade avant par l'extérieur (+ 22cm), d'augmenter la largeur de la zone dallée au droit de la façade avant et d'ajouter un auvent sur toute la largeur de façade ;

Considérant que la ***prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots,*** *est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre du jardin sont diminuées ;*

Qu'outre la terrasse (10,14m²), le revêtement des chemins est imperméable (13,45m²) ; que l'emprise au sol de l'abri de jardin est de 14,20m² ;

Qu'une dalle en béton ne se motive pas pour un abri de jardin ;

Que dans la note explicative, il est évoqué que les chemins seraient rendus perméables afin d'améliorer l'infiltration naturelle ; qu'il convient de préciser en quoi la situation projetée est différente de celle existante ;

Considérant que des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur sont encouragées ; qu'au niveau des revêtements de couleurs sombres tel celui du toit plat, il est conseillé de prévoir une finition à albédo élevé ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 3, implantation**, en ce que le front de bâtisse est impacté ;*

Que la pose d'une isolation par l'extérieur en façade avant occasionne un débord de +/-20cm ; que le projet ne contient pas d'analyse technique qui détaille le choix de matériaux performants, les interventions au niveau des seuils, corniche et toiture ;

Qu'il convient de s'intégrer dans le cadre bâti existant, de maintenir/rétablir une certaine cohérence architecturale de la cité et de donner une lecture plus homogène ; qu'il convient de se conformer à la rénovation de la maison sise au n° 517 de l'Avenue d'Itterbeek (cf. PUFD 49363 et réalisation effectuée sur place) – isolant extérieur de 20cm, plan de finition identique, enduit de finition coloré harmonisé, position du châssis dans l'épaisseur du mur, débord et aspect des seuils et de la corniche ;

Que, par ailleurs, dans un souci de performances énergétiques et d'objectif de réduction de la fracture énergétique, il y a lieu d'avoir une réflexion plus large en termes de stratégie d'isolation ; sachant que la méthodologie employée par les différents audits énergétiques, ainsi qu'Homegrade, est de prioriser les phases d'isolation – dans un premier temps l'isolation de la toiture, ensuite le remplacement des châssis, puis l'isolation des façades et en dernier lieu l'isolation du sol ; qu'en moyenne, l'isolation d'une façade représente la moitié des surfaces de déperdition thermique par rapport à l'isolation d'une toiture ; qu'il est conseillé de s'assurer que la rénovation énergétique de la maison soit faite de manière la plus performante possible ;

Que le projet ne propose pas d'isolation des versants de toiture ; qu'une chambre est aménagée sous combles ; que dans un souci d'unité et de lecture d'ensemble de ce noyau de maisons de la cité-jardin, l'isolation de la toiture à prévoir ne peut être qu'intérieure (cf. PUFD 49363) ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les murs montés le long des mitoyens dépassent le profil des gabarits voisins ;*

Qu'en situation de droit, l'extension de la maison dépasse déjà le bâti mitoyen en profondeur et en hauteur ; que le mur de jardin monté le long du mitoyen gauche porte le dépassement en profondeur à 2,78m (1,69m en SD + 1,09m) ; que le long du mitoyen droit, le dépassement atteint les 5,96m (3,46m en SD + 2,50m) ; que la hauteur des murs est alignée sur celle de l'acrotère de l'extension – soit, 3,20m ;

Que cette configuration impacte les parcelles voisines, principalement celle de droite en ce qu'elle préjudicie la luminosité et l'ensoleillement de ce bâti mitoyen ; qu'un tel dispositif ne se justifie pas en cité-jardin ; qu'il convient de supprimer les murs de jardin au droit de la terrasse et de replanter une haie végétale mitoyenne de même essence que celles déjà plantées ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 7 & 8, implantation de constructions isolées**, en ce que l'abri de jardin de plus de 14m², implanté en fond de parcelle, n'observe pas une distance appropriée par rapport aux limites mitoyennes ; que l'abri ne peut être maintenu en l'état compte tenu des critères liés au bon aménagement des lieux et des caractéristiques d'origine de la cité-jardin, qui ne sont pas respectés ;*

*Considérant que la demande déroge au **RCU, article 48, chapitre VII du Titre I – installations fixes accessoires à un logement** ; que l'abri de jardin n'observe pas une distance adéquate par rapport aux haies végétales ; qu'il ne s'intègre pas harmonieusement dans la zone plantée du jardin ; qu'il impacte tout le tiers arrière du jardin ; qu'une dalle de béton ne se justifie pas pour un abri de jardin – annexe isolée réalisée en structure légère telle que le bois ;*

Qu'un chemin dallé traversant le jardin de part en part se motive en ce que la parcelle est connectée à la Venelle de la Pétanque qui aboutit Rue de l'Hygiène ; que toutefois, dédoubler le chemin pour accéder à un abri de jardin ne se justifie pas ;

Qu'il convient de se limiter à l'emprise au sol autorisée pour un abri de jardin (9m²), de l'implanter de manière à respecter la qualité paysagère de la cité-jardin, de supprimer la dalle en béton et le chemin dallé secondaire ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que cette zone ne peut être recouverte de matériaux imperméables que pour accéder à la porte d'entrée ; qu'elle ne peut être transformée en espace de stationnement ;*

Qu'une zone dallée de 1,50m est proposée tout le long de façade pour y aménager un stationnement vélos, protégé par une marquise ; que cette situation n'est pas conforme à l'aménagement autorisé en zone de recul ;

*Considérant que la demande déroge au **RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de recul** ; que la zone de recul jouxtant l'espace public participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public ; qu'elle ne peut comporter que des équipements accessoires à l'entrée de la maison ;*

Que les abords des maisons jouent un rôle essentiel dans le concept paysager de la cité-jardin ; que la lecture de l'ensemble architectural doit être revalorisée ; qu'un stationnement vélos surmonté d'une marquise en zone de recul y contrevient ; qu'il y a lieu de maintenir la superficie de la zone plantée de pleine terre et de supprimer la zone dallée supplémentaire ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est réduite avec notamment le morcellement de la zone en pleine terre du tiers arrière du jardin, en raison de l'implantation d'un abri de jardin non conforme ;*

*Considérant que la demande déroge au **RCU, article 55, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de cours et jardins** ; que leur aménagement vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la qualité paysagère propre à la cité-jardin est préjudiciée ; qu'il convient de privilégier un aménagement végétal non fragmenté ;*

Considérant que tant en zone de recul, qu'en zone de cours et jardins, les aménagements projetés ne se justifient pas tels quels ; qu'ils sont contraires au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de supprimer les dérogations au RRU et au RCU ;

Considérant que les interventions intérieures, qui n'impactent pas l'habitabilité de la maison unifamiliale, sont acceptables ;

*Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;*

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

*Considérant que la **prescription particulière 1.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;*

*Considérant que la demande déroge 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, doivent s'harmoniser 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 ;*

Que le projet est implanté dans une cité-jardin qui implique que chaque intervention architecturale puisse s'adapter à l'ensemble architectural sans en dénaturer l'aspect, être respectueuse du parti général et des caractéristiques d'origine de la cité-jardin ;

Que le projet propose en façade à rue, un enduit blanc (>< gris clair dans la note explicative), des châssis en aluminium ton foncé sans imposte supérieure, une porte d'entrée en aluminium ton blanc, des seuils en pierre bleue, le maintien de la corniche existante ;

Que les éléments décoratifs en relief sont supprimés du fait de la pose d'un isolant extérieur ; que, dans le permis délivré au Foyer anderlechtois, le choix d'isoler par l'extérieur la façade avant a été retenu pour les unités moins significatives du point de vue de leur valeur patrimoniale ; que la maison du projet en fait partie ;

Considérant que de manière générale, il convient de rester cohérent par rapport à la situation de droit et de respecter les caractéristiques d'origine – châssis bois moulurés peints en blanc présentant 2 vantaux et une imposte supérieure vitrée, porte panneautée en bois peint en blanc (cf. n° 517), débordement de la corniche bois peint en blanc, enduit de teinte claire ;

Qu'une marquise ou tout autre auvent ne fait pas partie des caractéristiques d'ensemble de cet îlot de 6 maisons ; qu'il y a lieu de la/le supprimer ;

Que tous les travaux prévus en façade avant et en zone de recul, tout comme les interventions liées à l'isolation par l'extérieur, doivent être conformes avec la réalisation de la rénovation faite au n° 517 par le Foyer anderlechtois ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques des travaux prévus au n° 515 avec les caractéristiques des travaux déjà réalisés au n° 517 ;

Qu'un portillon en bois, qui privatise la zone de recul, est à placer à l'alignement entre les haies ; que ses dimensions et son aspect devront respecter les caractéristiques d'origine ; que les portillons d'origine, encore en place dans l'avenue, peuvent servir de référence ;

Que la note explicative et les documents graphiques doivent être complétés de manière à démontrer les interventions envisagées, notamment eu égard à la maison mitoyenne gauche ;

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, 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 :

- ***Supprimer les murs de jardin au droit de la terrasse et replanter une haie végétale ;***
- ***Supprimer en zone de recul la marquise et la zone dallée supplémentaire ;***
- ***Proposer en zone de cour et jardin un abri conforme, en prévoyant une implantation qui impacte au minimum la zone de pleine terre ;***
- ***En façade avant, respecter toutes les caractéristiques des travaux réalisés au n° 517 par le Foyer anderlechtois – débordement/aspect de l'isolation enduite et de la corniche, aspect des seuils et menuiseries extérieures (matériau et divisions) ; prévoir un portillon à l'alignement.***

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

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

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **28/05/2026**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ; que les plans modifiés finalisés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **16/10/2026** et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

AVIS FAVORABLE de la Commune :

Considérant l'avis de la Commission de concertation du 21/05/2026 ;

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

Considérant que le dossier modificatif, introduit le 02/09/2026, adapté et réintroduit le 16/10/2026, a été déclaré complet le 23/10/2026 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :

- **Au droit des haies mitoyennes, un retrait du revêtement en dalles de la terrasse a été observé afin de permettre un développement pérenne de la haie ;**
- **Marquise et dalles supplémentaires ont été supprimées de l'aménagement en zone de recul ;**
- **En zone de jardin, l'abri de jardin projeté est conforme – implantation adéquate, emprise au sol limitée à 9 m², structure légère ; la position du portillon en fond de parcelle est maintenue ; le cheminement pavé est limité au strict minimum ;**
- **En façade à rue, ont été proposés, au rez-de-chaussée, un châssis à 3 vantaux surmontés d'une imposte vitrée, une porte d'entrée panneautée en bois ; le garde-corps au niveau de la baie de l'étage a été supprimé ; les adaptations liées à la pose d'une isolation par l'extérieur respectent les caractéristiques (épaisseur, aspect, débords, matériaux) des travaux réalisés au n° 517 par le Foyer anderlechtois ;**

Considérant que le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Fait en séance du 03/11/2026

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué. (Références dossier régional : 01/AFD/2016996)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du collège des bourgmestre et échevins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exécution du permis

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

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

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

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

Modalités de publicité

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

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

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

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

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

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

OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de . . . . .
AVIS
Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).
Permis d'urbanisme (1)
Permis de lotir n° . . . . . (1)
délivré le . . . . .
à . . . . .
par . . . . .
prorogé le . . . . . (1)
prorogation reconduite le . . . . . (1)
OBJET DU PERMIS : . . . . .
DUREE PREVUE DU CHANTIER :
ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :
Nom : . . . . .
Adresse : . . . . .
N° de téléphone : . . . . .
HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .
(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :
1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;
2° son nom ou sa raison sociale;
3° la date de commencement des actes ou travaux;
4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;
5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

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

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

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

Modification du permis d'urbanisme

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

§1er. 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 :

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suspension et annulation

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

§1er. 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.
