

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : ***Chaussée de Mons, 1445***
- Objet de la demande : ***diviser et réaménager un immeuble de grand commerce spécialisé en 3 entités commerciales, créer un drive-in, revoir les aménagements extérieurs, végétaliser les abords et placer des enseignes,***

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à ***diviser et réaménager un immeuble de grand commerce spécialisé en 3 entités commerciales, créer un drive-in, revoir les aménagements extérieurs, végétaliser les abords et placer des enseignes***, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux 5 plans de la situation projetée, cachetés à la date de délivrance du permis :

- Plan d'implantation (réf. : 06/08 indice A du 18/05/2026)
- Plan de réalisation : rez-de-chaussée et mezzanine (réf. : 07/08 indice A du 18/05/2026)
- Plan de réalisation : façades et coupes (réf. : 08/08 indice A du 18/05/2026)
- Plan de gestion des eaux
- Plan des luminaires

sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2° respecter les conditions suivantes :

- **limiter l'éclairage aux heures de fonctionnement des commerces ;**
- **placer un filtre à odeurs sur les évacuations du commerce de restauration rapide ;**

3° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/01/2026 (ref : T.1995.0222/8), figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

Vu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ni de permis de lotir en vigueur ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht, entré en vigueur le 17 octobre 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 **07/10/2025** et complétée le **02/12/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **05/12/2025** ;

Considérant que la demande déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus :

- **RRU, Titre I, article 11 – aménagement des zones de recul ;**
- **RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **RCU, Titre I, article 64 – aménagement des abords en zones d'industries urbaines ;**
- **RRU, Titre VI, article 39 – enseigne posée au sol ;**

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) sur la demande datée du **21/01/2026** (ref : T.1995.0222/8) ;

Vu que la Chaussée de Mons est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **19/02/2026** au **05/03/2026** et que **25** observation(s) et/ou demande(s) à être entendu a(ont) été introduite(s) ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **12/03/2026**, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone d'industrie urbaine suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale (façade nord) ou élargie (façade est) ;

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

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 3 ; que la parcelle est donc polluée sans risque ; qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en 2005 ; qu'un projet d'assainissement a été réalisé en 2006 ; que des rapports de mesures de suivi ont été réalisés entre 2011 et 2017 ; que la parcelle n'est pas frappée de restrictions d'usage ;

Vu que la parcelle est située à proximité directe du Vogelzang, site classé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/03/2009 ; que la Vallée du Vogelzang est par ailleurs répertoriée comme réserve naturelle ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1445, bâtiments isolés de gabarit R+TP, implantés sur une parcelle cadastrée Division 7 Section E– n°186L et est répertorié en tant que grand magasin ;

Vu que la demande vise à diviser un immeuble de commerce existant en 3 entités commerciales et créer un drive-in ;

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

- application de la prescription générale 0.9 du PRAS – clause de sauvegarde ;*
- application de la prescription particulière 5.1 du PRAS – grand commerce spécialisé ;*
- application de la prescription particulière 5.3 du PRAS – commerce accessoire ;*

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/02/2026 au 05/03/2026, et que 25 réactions ont été introduites portant sur les points suivants :

- La Note explicative est incomplète ;*
- La demande est non-conforme à l'article 5.3 du PRAS car le projet dépasse 300m² or que le drive-in fait 380m². La seule justification possible et acceptable pour le PRAS serait d'avoir un but social, ce qui n'est pas le cas ici ;*
- Localisation dans une zone d'industries urbaines mais l'installation d'un fast-food porte préjudice à l'activité de la zone surtout si la surface est >300m² ;*
- La zone comprend déjà beaucoup de Fast Food et restauration rapide :*
 - KFC*
 - Burger Brands*
 - Mc Donald's*
 - Restaurants Pitas*
 - Friteries*
 - IKEA*
- La proximité des écoles :*
 - À 200m de l'Institut Saint Nicolas (SNI)*
 - À 400m du Ceria-Coovi ;*
- L'effet néfaste de la « mal bouffe » sur la santé des jeunes, les personnes âgées, et les familles à faibles revenus particulièrement vulnérables ;*
- L'étude Sensano attirant l'attention sur l'augmentation de l'offre d'aliments malsains et néfaste pour la santé ;*
- La pollution lumineuse : perturbant les animaux nocturnes : les chauves-souris, papillons, insectes nocturnes... ;*
- La pollution de l'air ;*
- L'augmentation du trafic sur cette chaussée ;*
- La présence d'un drive-in aggraverait le problème des déchets sauvages : papiers, cartons et plastiques ; qui atterriront dans la réserve naturelle du Vogelzang ou dans les environs immédiats*
- Les déchets biodégradables utilisés mettront plusieurs mois/années à se dégrader ;*
- Le ramassage des déchets se fait actuellement par des bénévoles mais certains déchets sont inatteignables car ils s'envolent, restent coincés dans les buissons, derrière les barrières...et ce projet générera encore plus de déchets à devoir ramasser ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°45230 (PU 37998) – extension d'un atelier-garage – permis octroyé le 05/09/1978 ;*
- n°48188 (PU 43157) – construction d'un show-room – permis octroyé le 14/12/1999 ;*
- n°49464Y (PU 43501) – placement d'un totem publicitaire – permis octroyé le 19/09/2000 ;*
- n°49495 (PU 44952) – aménager un bâtiment existant en surface commerciale – permis octroyé le 12/09/2005 ;*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10764), l'immeuble abrite un grand commerce spécialisé ;

Considérant qu'en situation de droit, la parcelle de 12.900 m² comporte un bâtiment principal de 3.300 m²

connecté à un bâtiment secondaire 250 m² ; que les deux bâtiments de gabarit R+TP sont affectés à du grand commerce spécialisé ; qu'un parking à l'air libre de 92 places est aménagé au nord-ouest de la parcelle accessible depuis un accès nord venant de la chaussée de Mons ;

Que la situation de fait ne correspond plus à la situation de droit en ce que le totem publicitaire à proximité du bâtiment secondaire a été maintenu malgré sa suppression projetée dans le permis de 2005, que l'aménagement des abords ainsi que les accès du grand commerce ont été modifiés et que le nombre de places de parking à l'air libre a été réduit ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- diviser le bâtiment principal en deux entités commerciales d'environ 1.700 m² et 1.300 m² de surfaces nettes respectives ;
- modifier la destination du bâtiment secondaire vers une 3^{ème} entité commerciale de type restauration rapide ;
- séparer les deux bâtiments en vue de créer un drive-in pour l'établissement de restauration rapide ;
- créer des accès supplémentaires aux entités commerciales créées et mettre en conformité les accès existants de fait ;
- placer 4 enseignes parallèles et mettre en conformité l'enseigne ancrée au sol existante
- mettre en conformité la modification des abords et du nombre d'emplacements de parking
- remplacer la cabine haute tension existante sur le parking ;

Considérant que la **prescription générale 0.9 du PRAS – clause de sauvegarde** n'est pas d'application en ce que l'affectation en situation de droit de grand commerce spécialisé, telle qu'autorisée par le permis d'urbanisme de 2005, est conforme aux prescriptions applicables aux zones d'industrie urbaine ;

Considérant que la **prescription particulière 5.1 du PRAS – grand commerce spécialisé** est d'application en ce que le projet prévoit du grand commerce spécialisé sur le site ; que la note explicative précise que 2 entités seront présentes sur le site dans le bâtiment principal existant ; que toutefois le cadre VI de l'annexe I n'est pas complété ; que seul le grand commerce spécialisé est autorisable ; qu'il convient dès lors de préciser les utilisations projetées pour les deux unités commerciales envisagées ; que pour rappel, le PRAS définit les grands commerces spécialisés comme « commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relèvent d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire » ; que par ailleurs les plans sont lacunaires quant aux aménagements de ces deux entités commerciales ;

Que toutefois en séance, il a été précisé que l'entité commerciale existante (cuisiniste) serait maintenue mais verrait ses surfaces réduites et que la seconde entité est à destination d'un magasin de meubles ; que ces affectations projetées répondent à la définition de grand commerce spécialisé et sont donc conformes aux prescriptions du PRAS ; que les plans, l'annexe I et la note explicative doivent être complétés ;

Considérant que la **prescription particulière 5.3 du PRAS – commerce accessoire** est d'application en ce que le projet prévoit que le bâtiment secondaire soit affecté à un commerce de type restauration rapide ; que les plans renseignent 227 m² de superficie auxquels s'ajoutent une mezzanine de 154 m² ; que le PRAS peut autoriser des commerces complémentaire à l'activité principale (ex : restaurant, station-service, banque etc.) supérieurs à 300 m² (mais limités à 2.000 m²) pour des raisons économiques et sociales et pour autant que cette affectation projetée ne porte pas atteinte aux fonctions principales de la zone ;

Qu'en séance, il a été précisé qu'il y aurait bien de la consommation sur place ainsi que de la vente à emporter au niveau du drive-in ; que la mezzanine serait utilisée comme espaces de consommation par la clientèle ; que la réglementation ne distingue pas la restauration rapide d'autres établissement de restauration ; que l'établissement de restauration rapide envisagé est une enseigne belge avec modèle de franchise et exploitation par un indépendant local ; que dès lors les surfaces projetées ne sont que légèrement supérieures aux seuils du PRAS et participent à l'activité économique du site et sont donc acceptables ; que toutefois les affectations projetées doivent être reprises dans l'annexe I et que les plans doivent être complétés avec les aménagements intérieurs de l'établissement de restauration rapide ;

Considérant également que l'affectation projetée de restauration rapide peut être sources de nuisances olfactives ; qu'il y a lieu de limiter au mieux le dégagement des odeurs en installant des filtres ; que ceux-ci doivent être représentés sur plan ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul** et au **RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins** en ce que les abords projetés ne respectent pas le dernier aménagement autorisé ; que la situation existante de fait ne correspond pas aux derniers plans autorisés ; que le dossier administratif renseigne des plans de droit qui ne correspondent pas à l'aménagement octroyé lors du dernier permis de 2005 ; que des modifications par rapport à cette situation

de droit ont été apportées en partie dès la mise en œuvre et en partie plus tard ; qu'il convient dès lors de fournir des plans corrects de l'aménagement des abords en situation de droit d'une part, et un plan d'implantation et/ou paysager en situation projetée d'autre part ;

Considérant par ailleurs que la parcelle est située à proximité directe d'une réserve naturelle ; qu'en conséquence, en application des articles 61 et 65 de l'ordonnance relative à la conservation de la Nature du 1^{er} mars 2012, il appartient à l'autorité délivrante d'apprécier si le projet ou l'installation est susceptible d'affecter la réserve naturelle de manière significative ; que sur base d'une note relative à la protection de la nature fournie par le demandeur, l'administration communale estime que le projet ne présente pas d'incidences significatives ; que la commission de concertation fait sienne cette appréciation de l'administration communale dès lors que le projet prévoit une réduction du volume bâti par rapport à la situation de droit ; que la circulation automobile ne serait que légèrement modifiée par l'ajout d'un drive-in, lequel est toutefois implanté du côté de la chaussée de Mons et non du côté de la réserve naturelle ;

Considérant que la commission de concertation demande toutefois la mise en place de mesures compensatoires liées à la création du drive-in, notamment l'aménagement d'une zone tampon entre le projet et la réserve naturelle ; que plus globalement les ambitions du Gouvernement bruxellois visent à renforcer le maillage vert et protéger et restaurer la biodiversité ; qu'il est nécessaire de créer de multiples liens et liaisons entre les différents espaces végétaux attenants au projet ; que les espaces de pleine terre doivent être augmentés dès lors que le contexte du projet le permet ; qu'en séance, le demandeur a déclaré ne pas s'opposer à augmenter les zones perméables et plantées ;

Considérant que l'aménagement des abords doit donc être revu et amélioré ; qu'une zone tampon en pleine terre et végétalisée doit être aménagée entre le site commercial et la réserve naturelle (partie ouest et sud de la parcelle) ; qu'il y a lieu de choisir des espèces végétales de tailles et gabarits variés (haies, arbustes, etc.), issues de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; que la zone de manœuvre/livraison à l'ouest de la parcelle doit être limitée au maximum ; que la possibilité de création de noues doit être étudiée afin de proposer une gestion plus intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;

Que cette requalification des abords est également valable pour la zone de recul ; que ceci permet entre autres de compenser l'imperméabilisation liée à la création du drive-in et de créer un cadre végétalisé plus agréable pour la clientèle et le personnel du site ; que par ailleurs les arbres plantés sur le parking depuis plus de 10 ans ne semblent pas connaître une croissance normale ; qu'il y a lieu de prendre les mesures nécessaires à assurer leur bon développement afin de participer à la végétalisation du parking et lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbain ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de proposer un aménagement paysager conforme au **RCU, Titre I, article 64** relatif à l'aménagement des abords en zone d'industrie urbaine ; que les surfaces de pleine terre doivent être maximisées ; que les nombres d'emplacements de parking, les revêtements de sols et de toitures, les zones perméables, les plantations etc. doivent être représentés ; que l'annexe I doit renseigner les emplacements de droit et projetés (voitures, vélos etc. - cadre VIII) et que les caractéristiques du projet (surfaces perméables/imperméables etc - cadre VI) doivent être corrigées ;

Considérant que le nombre d'emplacements pour voitures est modifié par rapport à la situation de droit ; qu'il y a lieu de précisément renseigner le nombre d'emplacements ; que les zones de livraisons et manœuvres doivent être représentées et limitées au maximum ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (**Titre VIII du RRU**) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que le site est localisé à proximité de la promenade verte cyclable ; que le site est accessible par une piste cyclable ; qu'il y a donc lieu d'augmenter l'offre de parking vélo sur le site ; qu'il convient de prévoir un (ou plusieurs) local (locaux) pour vélos à destination du personnel des différents commerces intégré(s) au volume bâti ; que par ailleurs il convient de prévoir un parking extérieur pour vélos à destination des clients/visiteurs ; que le nombre d'emplacements disponibles doit être justifié au regard du volume de personnel et de clientèle sur le site et détaillé dans une note de mobilité ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; que le projet ne prévoit aucun dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'en situation existante, les eaux de pluie sont rejetées à l'égout ; que l'objectif est de limiter le rejet des eaux de pluie vers les égouts ; que le projet prévoit le déplacement des sanitaires ; qu'il convient dès lors de prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluviales à des fins sanitaires pour chacune des 3 entités projetées ;

Que par ailleurs certaines toitures plates sont rénovées ; que le projet prévoit notamment le placement de panneaux solaires ; que la compatibilité entre les toitures végétalisées et les panneaux solaires est démontrée, notamment par une étude de Bruxelles Environnement ; qu'il convient dès lors de végétaliser de manière extensive les toitures munies de panneaux solaires ; que ces aménagements/revêtements doivent figurer sur plan ; que le type et l'épaisseur du substrat doivent être renseignés (au besoin sur un plan de détail) ;

Que de manière générale, il y a lieu de proposer une ou plusieurs mesures de gestion des eaux pluviales sur

la parcelle (noues d'infiltration, toiture végétalisée, citerne de récupération etc.) ; que la commission invite le demandeur à prendre contact avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement afin de recevoir conseil dans l'élaboration de son projet (facilitateur.eau@environnement.brussels);

Considérant que l'exploitation des installations du site est couverte par le permis d'environnement PLP/1B/2019/1718339 délivré le 17/08/2020 ; qu'il convient de respecter les différentes conditions d'exploitation émises dans ce permis ; qu'au vu des modifications apportées au site, il convient également de solliciter une modification du permis d'environnement auprès de Bruxelles Environnement afin de l'adapter à l'utilisation projetée et aux différentes conditions émises (nombre de parking, nombre d'emplacements pour vélos, gestion des eaux pluviales, installations techniques etc.) ;

Considérant que les revêtements de façades sont conservés ou légèrement rénovés ; que les baies d'accès aux différentes entités sont adaptées ; que les caractéristiques urbanistiques des bâtiments ne sont cependant pas modifiées ; que l'aspect projeté des différentes façades des différents bâtiments s'harmonisent entre eux et s'intègre au cadre bâti environnant ; qu'au vu de la proximité de la réserve naturelle et de l'ancienneté du bâti, la possibilité de présence d'oiseaux et ou chauves-souris est à prendre en compte ; qu'il convient dès lors de prévoir des gîtes à chauve-souris et des nichoirs ou, a minima, de maintenir ceux déjà présents ; que lors des travaux de rénovation, il y a lieu d'être très attentif à la présence éventuelle d'espèces dans la bâti et, le cas échéant, prendre toutes les mesures relatives à leur protection ;

Considérant que la promenade verte est un axe favorable au « maillage sombre » et participe grandement aux déplacements de plusieurs espèces ; que les halos lumineux, combinés au morcellement du réseau écologique et à la diminution de la qualité des milieux, représentent une source de mortalité pour bon nombre d'espèces de la faune ; que la pollution lumineuse est défavorable au développement de la biodiversité et perturbe le cycle biologique de la faune ; que pour éviter d'éliminer les corridors écologiques, il y a lieu de prévoir des éclairages de couleur ambre à rouge (couleur d'éclairage <2200K), sans émission dans le spectre UV ; que les projections lumineuses doivent être orientées vers le bas ; que l'éclairage doit être limité aux horaires d'ouverture des commerces et réduit durant les heures d'ouverture nocturnes (dimmer) ;

Considérant enfin que le projet prévoit le placement d'enseignes ; que les plans dessinent 4 enseignes parallèles pour la bâtiment principal ; que le formulaire de demande (cadre IV) évoque 3 dispositifs de publicité ; qu'il y a lieu de corriger l'annexe I afin qu'elle soit cohérente avec les plans ; que le détail de ces enseignes n'est pas représentés ; qu'il n'est donc pas possible d'évaluer leur conformité au **Titre VI du RRU** ; qu'il y a lieu de compléter la demande avec les informations relatives aux enseignes (annexe I, plans de la situation projetée etc.) ; que les enseignes lumineuses sont à proscrire ou doivent rencontrer les conditions relatives à l'éclairage du site ;

Considérant toutefois que la demande déroge au **RRU, Titre VI, article 39 – enseigne posée au sol** en ce que le projet prévoit le maintien d'un pylône existant de fait à proximité du bâtiment secondaire ; que ce dernier n'est pas conforme à la situation de droit en ce que le dernier permis délivré prévoyait le retrait de ce pylône ; que par ailleurs la hauteur de ce pylône (env. 10m) excède les hauteurs permises en zone générale (5 m) et élargie (7m) par le RRU ; qu'une telle hauteur ne se justifie pas au vu de la proximité du bâtiment de la voirie ; que les vues sont dégagées depuis la chaussée de Mons ; que la signalisation de l'activité commerciale du bâtiment secondaire peut se faire à l'aide d'enseignes parallèles ; que de surcroît un mât éclairé génère de la pollution lumineuse pour la faune présente à proximité (cf.infra) ; que ce pylône doit dès lors être supprimé ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 21/01/2026 dans le rapport de prévention incendie – T.1995.0222/8 – du SIAMU ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- **Corriger l'annexe I pour l'objet, l'identification et les particularités de la demande (cadres III, IV et V) et compléter les cadre VII et VIII du formulaire (affectations et nombre d'emplacements) ;**
- **Corriger les plans de la situation de droit ;**
- **Fournir une note explicative détaillant les types de commerces projetés ;**
- **Dessiner les aménagements intérieurs des 3 entités commerciales ;**
- **Prévoir un filtre aux nuisances olfactives pour l'établissement de restauration rapide ;**
- **Proposer un aménagement paysager des abords comprenant une zone tampon de pleine terre et végétalisée entre le parking et la réserve naturelle et requalifier la zone de recul ;**
- **Renforcer la connectivité écologique par le maintien ou le développement d'un aménagement végétalisé des abords et si possible par une diversité de petits éléments de paysage tels que haies vives, zones de fauche, buissons épineux à baies, etc. ;**
- **Fournir un plan d'implantation reprenant tous les aménagements des abords en situation projetée et renseignant les revêtements de sols et toitures ainsi que les essences des plantations ;**
- **Prévoir un local vélos intégré au volume bâti existant pour le personnel des commerces ainsi**

- qu'un parking pour vélos extérieur à destination de la clientèle ;*
- Prévoir une végétalisation extensive de la toiture plate en complément des panneaux solaires ;*
- Renseigner précisément les emplacements pour voitures (y compris PMR)/vélos ainsi que les zones de livraisons (avec aire de manœuvre) ;*
- Introduire une modification du permis d'environnement pour l'ensemble du site ;*
- Prévoir uniquement des éclairages extérieurs orientés vers le sol et émettant dans les gammes ambre à rouge (sans UV - <2200K) et limiter l'éclairage du site aux horaires de fonctionnement des commerces ;*
- Dessiner les enseignes parallèles projetées (nombre, dimensions, forme etc.) ;*
- Supprimer l'enseigne existante ancrée au sol (pylone). » ;*

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué ;

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **19/03/2026**, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ;

Avis favorable de la Commune :

Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ; que le Collège fait sien cet avis de la commission de concertation ;

Considérant que le dossier modifié réceptionné le 22/05/2026 et complété le 26/06/2026 a été déclaré complet le 07/07/2026 ; que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant en effet que la demande modifiée répond à toutes les conditions prescrites en ce que :

- Les toitures sont végétalisées de manière extensive en compléments des panneaux solaires ; que des citernes de récolte d'eaux pluviales ainsi que des noues sont prévues sur le site ;
- La zone de livraison est réduite à son strict minimum ; que les zones végétalisées sont maximisées aussi bien en zone de cours et jardins qu'en zone de recul ; que les essences projetées présentes un mixité de taille et de type ; que l'aménagement des abords est conforme au RRU et au RCU ;
- Les nombre d'arbres plantés à proximité des emplacements pour voitures est augmenté ;
- Les aménagements intérieurs des 3 unités commerciales sont renseignés et un local vélos à destination des travailleurs est prévu à l'intérieur du volume bâti (10 vélos + 2 cargos) ; que les commerces projetés sont un cuisiniste, un magasin de meubles et un établissement de restauration rapide ;
- Le nombre et la configuration des emplacements pour voitures est clarifié et diminué par rapport à la situation de droit (80 places projetées) ; qu'une demande de modification du permis d'environnement a été introduite ; que des emplacements vélos à destination des clients/visiteurs sont prévus à proximité de chacun des commerces et en nombre suffisant (3 x 6 emplacements) ;
- Le pylône est supprimé et le projet prévoit le placement de 4 enseignes parallèles (dont 3 existantes), 1 enseigne sur toiture et 2 totems (dont 1 existant) ; que celles-ci sont représentées sur plans et sont conformes au Titre VI du RRU (articles 36, 38 et 39 respectivement) ;
- Un plan d'éclairage est fourni ; que les points lumineux sont concentrés à proximité des voiries et accès divers ; que les points d'éclairage existants limitrophes à la réserve naturelle sont déplacés pour maximiser l'éclairage de la zone de livraison et s'éloigner des zones de biodiversité ; que les fiches techniques des dispositifs fournis montrent une orientation de l'éclairage vers le bas ainsi que des possibilité de gamme d'éclairage à faible UV ;
- L'annexe I et les documents graphiques sont corrigés ;

Considérant que des nichoirs sont également prévus en façade du bâtiment principal ;

Considérant que les points d'éclairage doivent être limités aux horaires de fonctionnement des commerces ; que cette condition de la commission de concertation est reprise dans le présent permis ;

Considérant que l'établissement de restauration rapide prévoit un séparateur de graisses à l'arrière du bâtiment ; que celui-ci est repris sur plan ; que la note explicative déclare qu'un filtre sera placé sur les hottes en vue de limiter les nuisances olfactives ; que ce dispositif ne peut être représenté sur plan ; que le présent permis reprend dès lors cet élément comme condition explicite ;

Considérant enfin que le projet modifié prévoit un espace extérieur de dégustation pour l'établissement de restauration rapide ; que son implantation est son gabarit sont conformes au Titre

I du RRU ; que son revêtement de sol est en lattes de bois et n'augmente dès lors pas le taux d'imperméabilisation de la parcelle ; que la terrasse est munie d'un garde-corps avec des plantations en pots et éloignée des espaces naturels ;

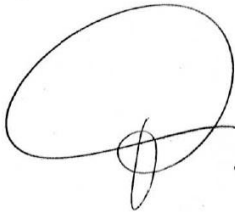
Considérant de manière générale que le projet modifié améliore la gestion des eaux sur la parcelle et augmente la végétalisation de celle-ci ; que l'aménagement projeté permet de créer une zone tampon entre l'activité commerciale et ses nuisances potentielles (odeurs ; déchets etc.) et la zone naturelle à protéger ;

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 14/07/2026

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,



Marcel VERMEULEN

Par délégation :
La 9^{ème} Echevine,



Halina BENMRAH

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.
(Références dossier régional : 01/AFD/2004554)*

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du collège des bourgmestre et échevins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exécution du permis

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

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

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

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

Modalités de publicité

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

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

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

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

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

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à

l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

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

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

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

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

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

Modification du permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Péremption et prorogation

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

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

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

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

- l'entière du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suspension et annulation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recours au Gouvernement (beroep-recours@gov.brussels)

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.
