

Nos références : PU 53834 – CD/AB

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Prévinaire, 68**
- Objet de la demande : **transformer un hangar en plaine de jeux intérieure sans modification de gabarit,**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à **transformer un hangar en plaine de jeux intérieure sans modification de gabarit** est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer au **plan de la situation projetée** (Dossier A.07 – **PU 03 – indice E du 15/06/2026**), cacheté à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/05/2026 (réf : T.2025.0460/4), figurant dans le dossier de demande de permis modifiée.

~~**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 LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE :

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 DÉCISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande **initiale** a été introduite en date du **30/07/2025** et complétée les **08/11/2025** et **27/11/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **19/12/2025** ;

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

- *dérogation au RRU, Titre IV, article 9 – couloirs PMR,*
- *dérogation au RRU, Titre IV, article 13 – toilettes PMR ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **09/01/2026** portant les références T.2025.0460/2, figurant dans le dossier de demande de permis initiale ; que le rapport est défavorable ;

Considérant que la demande **initiale** a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **19/02/2026** au **05/03/2026** et a fait l'objet de 2 oppositions ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **12/03/2026** sur la demande initiale, libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

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 (sols pollués sans risque) ; qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en 2019 ; que la parcelle est frappée de restrictions d'usage ; que le projet ne prévoit toutefois pas d'intervention au niveau du sol ;

Vu que le bien se situe Rue Prévinaire au n°68, bâtiment de gabarit R+01+T, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n°227C3 et est répertorié en tant que bâtiment industriel ou d'artisanat ;

Vu que la demande vise à transformer un hangar en plaine de jeux intérieure sans modification du gabarit ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 19/02/2026 au 05/03/2026, et que 2 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux les problèmes de mobilité dans le quartier induit par le projet ;

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

- *application de la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription particulière 4.2.3 du PRAS – commerces hors liseré de noyau commerciaux ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°43938 BIS (PU F34608) – construire un immeuble – permis octroyé le 19/12/1961

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9745), l'immeuble abrite de l'activité productive ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 activité productive avec bureaux accessoires ;
- +01 bureau, réfectoire, salle d'eau et réserve – hors demande (inchangé)

que la situation de fait ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'une plaine de jeux pour enfants a été aménagée au rez-de-chaussée dans le volume existant ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité :

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers commerce
- l'aménagement d'une plaine de jeux intérieure pour enfants avec un espace bar/restaurant

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- +00 commerce : plaine de jeux intérieure pour enfants comprenant : entrée, sanitaires, local technique, espace bar/restaurant, espace anniversaire, zone d'attente, aire de jeux
- +01 bureau, réfectoire, salle d'eau et réserve – hors demande (inchangé)

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.2025.0460/2 daté du 09/01/2026 ; que le rapport est défavorable ; que les voies d'évacuation doivent être dégagées ; que la sortie prévue en fond de parcelle n'est pas conforme au Code du bien-être au travail ; que dès lors l'évacuation de l'établissement doit être entièrement revue afin de se conformer aux remarques du SIAMU ; que, selon le dernier rapport de prévention, une évacuation latérale semble nécessaire et que l'accès à la sortie de secours en fond de parcelle doit être revu ;

Considérant que le bourgmestre a pris un arrêté de fermeture en date du 09/02/2026 afin de garantir la sécurité publique ; que la levée de l'arrêté est conditionnée par « la régularisation de la situation administrative du bien, à savoir l'octroi d'un permis d'urbanisme et l'obtention d'un avis favorable du SIAMU » ;

Considérant qu'aucun permis d'urbanisme ne pourra être délivré sans un avis favorable du SIAMU ; qu'a fortiori l'arrêté de fermeture précité ne pourra être levé sans que les modifications substantielles demandées ne soient réalisées et ce, afin de garantir la sécurité du public fréquentant l'établissement ;

Qu'en séance, il a été exposé les modifications discutées en amont entre le demandeur et le SIAMU ; qu'un pré-accord du SIAMU sur ces modifications a été rédigé en date du 04/03/2026 (réf. : PRE.2025.0460/3) ; qu'il convient de modifier les plans de la situation projetée afin de rencontrer ces exigences ; que les plans modifiés seront à nouveau soumis au SIAMU pour avis ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est maintenue et que la parcelle est totalement construite ; que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait état d'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle (citerne de récupération, toiture végétalisée etc.) ; qu'en séance, le demandeur a déclaré la présence d'une citerne sur le site ; qu'il convient dès lors d'investiguer les possibilités de réactiver cette citerne et de réemployer les eaux pluviales récoltées à des fins sanitaires ; que l'annexe I et la note explicative doivent être adaptés au regard de ces éventuelles modifications ;

Considérant également que le changement d'affectation projeté peut créer des nuisances et préjudicier le voisinage ; que le projet prévoit une ventilation double flux des locaux ; que le débit de ce dispositif n'est pas renseigné ; que les prises et évacuations d'air ne sont pas dessinées dans le détail ; que la localisation du groupe de ventilation est à préciser ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les moyens de chauffage de l'établissement ; que les avis en ligne mentionnent que durant l'ouverture temporaire en hiver dernier, les locaux étaient très froids ; qu'il convient de prévoir un système de chauffage sécurisé vu la présence d'enfants sur le site ; que des dispositifs au gaz à proximité des espaces de jeux sont à proscrire ; qu'en séance, il a été précisé qu'une pompe à chaleur est prévue pour la gestion thermique des locaux ;

Qu'afin de garantir un certain confort et une certaine sécurité pour les personnes fréquentant l'établissement, il y a lieu de prévoir une régulation thermique et une ventilation suffisantes ; que le débit de l'unité de ventilation doit être adapté au nombre de visiteurs attendus ; que la capacité d'accueil de l'établissement n'est pas connue et doit être renseignée ; que les installations techniques doivent être précisément localisées de manière à ne pas créer de nuisances sonores ni incommoder le voisinage ;

Considérant que la **prescription générale 4.2.3. du PRAS – création d'un commerce hors liseré de noyau commercial** en ce qu'en zone de forte mixité les commerces ne dépassent pas 200 m² ; que la demande projette environ 700 m² affectés au commerce ; que le PRAS peut autoriser un commerce jusqu'à 1000 m² à condition que ces augmentations soient justifiées pour raisons sociales et économiques et que les conditions

locales le permettent sans porter atteinte à la mixité de la zone ; que vu la nature du commerce projeté, celui-ci nécessite des surfaces importantes ; que si la proposition d'offre d'espaces dédiés aux enfants est louable, elle ne peut se faire au détriment de la sécurité des personnes et doit être compatible avec les autres fonctions présentes aux alentours ;

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 ; qu'aucune place de stationnement n'est disponible sur la parcelle ; que la zone de recul ou de trottoir devant le bâtiment ne peut servir d'espace de stationnement ;

Que lors de l'enquête publique, les remarques ont essentiellement porté sur la problématique du parking de la clientèle de la plaine de jeux et son impact sur la mobilité du quartier ; que le demandeur dispose d'un accord écrit du propriétaire de la parcelle voisine de droite pour l'utilisation de 6 emplacements pour voiture durant les heures d'ouverture de la plaine de jeux ; que toutefois l'affectation urbanistiques de ces emplacements est à clarifier ;

Que le projet prévoit par ailleurs l'aménagement de 6 emplacements pour vélos à l'intérieur du bâtiment ; qu'il n'est pas précisé si ceux-ci sont à destination des clients ou des employés de la plaine de jeux ; que ces emplacements ne sont pas situés à proximité de l'entrée de l'établissement ; qu'ils sont situés au-delà des sanitaires, de la billetterie et de l'espace bar/restaurant et donc à proximité directe des aires de jeux ; que pour des raisons d'hygiène et afin d'éviter les conflits d'usage, ces emplacements doivent être localisés à proximité de l'entrée de l'établissement ;

Considérant plus globalement qu'il y a lieu de préciser la capacité de la clientèle attendue ; que le mode de fonctionnement de l'établissement n'est pas clairement identifié ; que la note explicative évoque la réception de groupes (scolaires) ; qu'au vu des heures d'ouverture, un accès aux particuliers/familles est également prévu ; que le taux et les horaires de fréquentation des lieux doivent être mieux estimés ; qu'une proposition motivée de mobilité adaptée à ces estimations doit être fournie conformément au **Titre VIII du RRU** ; qu'il y a lieu de distinguer la mobilité du personnel de l'établissement de celle des clients/visiteurs ;

Considérant que si un commerce peut être compatible avec la destination principale de la zone de forte mixité, la demande telle que projetée ne répond pas au **bon aménagement des lieux** ;

Que les avis en ligne sur l'établissement soulèvent des problèmes d'hygiène et de nettoyage ; que le zonage proposé est à retravailler ; que les zones d'accueil (vélos, billetterie, vestiaires éventuels) doivent être localisés à l'entrée ; que les espaces « en chaussettes » doivent être distingués des espaces « en chaussures » ; qu'un espace vestiaire doit sans doute être envisagé ; que le mode de fonctionnement de l'établissement doit être précisé dans la note explicative ;

Que les espaces liés au bar/restaurant, la salle d'anniversaire et la zone d'attente pourraient être rationalisés ; que toutefois la note établit que la « cafeteria » est accessoire à l'activité principale ; qu'aucune activité de cuisson/friture n'est projetée ; qu'aucun dispositif HORECA professionnel n'est requis (hotte professionnelle, séparateur de graisse etc.) ;

Que les espaces de jeux accueillent des enfants d'âge différents ; que les espaces pour les différentes tranches d'âge doivent être clarifiés et signalés au public en vue de garantir la sécurité des plus petits ; que les voies d'évacuation doivent être clairement identifiées (cf. ci-avant) ; qu'une signalétique est à prévoir au sein de l'établissement ;

Qu'au niveau des sanitaires, il a y a lieu de s'assurer qu'ils sont présents en nombre suffisant au regard de la capacité d'accueil des lieux ; qu'il convient peut-être de distinguer des sanitaires accessibles directement depuis l'espace de jeux (« en chaussettes ») et des sanitaires accessibles « en chaussures » pour les adultes et les enfants ; que des sanitaires pour le personnel sont aussi à prévoir ; que l'utilisation des surfaces à l'étage doit être renseignée sur plan ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre IV, article 13 – toilettes** en ce que le projet ne prévoit pas de sanitaires accessibles aux PMR ; que les espaces destinés aux activités récréatives telles que les plaines de jeux entrent dans le champ d'application du relatif à l'accessibilité PMR ; que la salle d'anniversaire n'est pas non plus accessible aux PMR (**RRU, Titre IV, article 9 – couloirs**) ; qu'une réorganisation des espaces intérieurs permettrait de lever ces dérogations ;

Considérant qu'au niveau de la façade à rue, peu d'intervention sont prévues ; que les menuiseries ont été modifiées au cours du temps mais que les baies restent inchangées et que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le projet prévoit le placement d'une enseigne parallèle ; que celle-ci doit être conforme au **Titre VI du RRU** relatif aux enseignes pour la zone générale ;

Considérant de manière générale que si l'affectation projetée peut être autorisée, la configuration et l'organisation du commerce telle que figurant au dossier est contraire au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de revoir et préciser le projet au regard des remarques relatives à la sécurité, aux installations techniques, à la mobilité, aux aménagements intérieurs et à l'accessibilité PMR ; que les plans doivent être revus et précisés ; qu'une note explicative complète doit permettre de pouvoir mieux apprécier le projet et son incidence sur l'environnement immédiat ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. » ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a notifié son intention de modifier sa demande en date du **31/03/2026** ;

Considérant que la demande **modifiée** a été introduite en date du **14/04/2026** et complétée le **23/04/2026** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du **23/04/2026** ; que la demande modifiée a été soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du **13/05/2026** sur la demande modifiée (réf : T.2025.0460/4) ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **14/05/2026** au **28/05/2026** et qu'aucune observation ni demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **04/06/2026** sur la demande **modifiée**, libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 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 (sols pollués sans risque) ; qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en 2019 ; que la parcelle est frappée de restrictions d'usage ; que le projet ne prévoit toutefois pas d'intervention au niveau du sol ;

Vu que le bien se situe Rue Prévinaire au n°68, bâtiment de gabarit R+01+T, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n°227C3 et est répertorié en tant que bâtiment industriel ou d'artisanat ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°43938 BIS (PU F34608) – construire un immeuble – permis octroyé le 19/12/1961

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9745), l'immeuble abrite de l'activité productive ;

Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 activité productive avec bureaux accessoires ;
- +01 bureau, réfectoire, salle d'eau et réserve

que la situation de fait ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'une plaine de jeux pour enfants a été aménagée au rez-de-chaussée dans le volume existant ;

Vu que la demande vise à transformer un hangar en plaine de jeux intérieure sans modification du gabarit ;

Considérant pour rappel que la demande initiale a reçu un avis défavorable du SIAMU (réf. : T.2025.0460/2) ; que l'établissement a été ouvert sans les autorisations nécessaires ; qu'en conséquence le bourgmestre a pris un arrêté de fermeture en date du 09/02/2026 afin de garantir la sécurité publique ; que la levée de l'arrêté est conditionnée par « la régularisation de la situation administrative du bien, à savoir l'octroi d'un permis d'urbanisme et l'obtention d'un avis favorable du SIAMU » ;

Considérant que la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande initiale le 12/03/2026 en concluant notamment que « si l'affectation projetée peut être autorisée, la configuration et l'organisation du commerce telle que figurant au dossier est contraire au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de revoir et préciser le projet au regard des remarques relatives à la sécurité, aux installations techniques, à la mobilité, aux aménagements intérieurs et à l'accessibilité PMR ; que les plans doivent être revus et précisés ; qu'une note explicative complète doit permettre de pouvoir mieux apprécier le projet et son incidence sur l'environnement immédiat » ;

Considérant que le demandeur a modifié d'initiative son projet en concertation avec le SIAMU ; qu'un pré-accord du SIAMU sur ces modifications a été rédigé en date du 04/03/2026 (réf. : PRE.2025.0460/3) ;

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

- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS – commerce hors des liseré de noyaux commerciaux ;

Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée d'activité productive vers commerce (plaine de jeux intérieure) ;

- revoir l'aménagement de la plaine de jeux intérieure pour enfants, son espace cafeteria et préciser les installations techniques ;

Considérant qu'en situation projetée modifiée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- +00 commerce : plaine de jeux intérieure pour enfants comprenant : entrée, espace vélos, sanitaires, local technique, espace bar/restaurant, espace anniversaire, zone de transition, aires de jeux
- +01 espace réservé au personnel – inchangé ;

Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable sous conditions sur la demande modifiée ; que notamment une voie d'évacuation en fond de parcelle est prévue et dégagée ; qu'il convient de se conformer strictement aux prescriptions du SIAMU émises le 13/05/2026 dans le rapport de prévention incendie portant la référence T.2025.0460/4 ;

Considérant que la **prescription générale 4.2.3. du PRAS – création d'un commerce hors liseré de noyau commercial** en ce qu'en zone de forte mixité les commerces ne dépassent pas 200 m² ; que la demande projette environ l'entièreté des surfaces plancher de 700 m² à l'affectation de commerce ; que le PRAS peut autoriser un commerce jusqu'à 1000 m² à condition que ces augmentations soient justifiées pour raisons sociales et économiques et que les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la mixité de la zone ; que vu la nature du commerce projeté, celui-ci nécessite des surfaces importantes afin de pouvoir aménager les différents espaces de jeux nécessaires ; que l'affectation commerciale projetée est compatible avec les autres fonctions de la zone mixte telles que le logement ou l'activité productive ;

Considérant que le bâtiment ne connaît aucune modification de gabarit ; que les locaux à l'étage sont réservés au personnel et restent inchangés par rapport à la situation existante ; que toutefois il y a lieu de corriger les annotations relatives à l'utilisation des locaux sur plans ; qu'il y est fait mention d'un espace living qui prête à confusion ; qu'il convient de mentionner espace de détente réservé au personnel et/ou vestiaire ; que ces locaux ne constituent en aucun cas un logement indépendant ;

Considérant que les aménagements intérieurs et notamment les zonages sont revus ; que la voie d'évacuation en fond de parcelle est dégagée ; que les différentes zones « en chaussures » et « en chaussettes » sont mieux différenciées ; qu'une signalétique de sécurité à destination des adultes mais aussi adaptées aux enfants est prévue ; que les sanitaires sont revus et accessibles aux PMR ;

Considérant que l'espace de restauration est réorganisé ; que les locaux sont rationalisés et accessibles aux PMR ; que l'offre de restauration est étendue à des produits salés de type friture ; qu'en conséquence une hotte professionnelle est installée ; que son évacuation s'effectue en toiture à la verticale du dispositif ; que les produits de friture sont des produits accessoires et complémentaires à l'offre sucrée ; que les nuisances (odeurs, bruit) pour le voisinage devraient donc être limitées ;

Considérant qu'au niveau des techniques, la demande modifiée prévoit une pompe à chaleur pour le chauffage et la climatisation des locaux ; que l'unité extérieure sera placée en toiture sur une dalle anti-vibration et éloignée des limites mitoyennes afin d'éviter les nuisances sonores ; que les locaux seront également ventilés de façon mécanique avec régulation du débit via sonde CO₂ ; que les prises et sorties d'air sont localisées à intervalles réguliers au niveau de la toiture ; que le groupe de ventilation est localisé en toiture extérieure ; que ce volume technique est conforme au **Titre I du RRU** ; qu'afin de limiter les nuisances sonores pour le voisinage et ne pas créer de nuisances dans l'intérieur d'ilot, le groupe de ventilation est placé sur des coussins anti-bruit, comme attesté par le nouveau reportage photographique ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation et est entièrement imperméabilisée ; que le projet modifié prévoit de réactiver la citerne d'eau pluviale présente en sous-sol ; que les eaux récoltées seront filtrées et réutilisées pour l'alimentation des sanitaires ; que cette proposition permet la mise en place d'un dispositif participant à une gestion plus intégrée des eaux pluviales en limitant leur rejet à l'égout ;

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 ; qu'aucune place de stationnement n'est disponible sur la parcelle ; que le projet prévoit la création de 6 emplacements pour vélos intérieurs ; qu'ils sont situés à proximité de l'entrée du bâtiment et d'accès aisé ;

Que la note explicative détaille que le site accueillera essentiellement des groupes scolaires durant la semaine ; que ce type de groupe se rend au centre de loisirs par ses propres moyens et n'a donc que peu d'impact sur la mobilité du quartier ; que l'accès aux particuliers est limité aux mercredis après-midi, weekends et jours fériés/vacances scolaires ; que les clients particuliers comme les employés du site sont encouragés à utiliser les alternatives de mobilité douce (transports en communs, vélos) pour se rendre sur les lieux ;

Que pour le parking pour voitures, il est rappelé que la zone de recul ou de trottoir devant le bâtiment ne peut servir d'espace de stationnement ; qu'il convient donc de supprimer les emplacements dessinés sur les plans d'implantation et de réalisation ; que le demandeur dispose d'un accord pour l'occupation d'emplacement sur les parcelles voisines ; que le statut urbanistique de ces emplacements n'est pas avéré ; qu'il convient dès lors de supprimer leur dessin des plans introduits ;

Considérant que l'enseigne parallèle projetée est conforme au **Titre VI du RRU** ;

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'utilisation/l'appellation des locaux réservés au personnel à l'étage ;**
- **Supprimer le dessin des emplacements pour voitures » ;**

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **10/06/2026**, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ; que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **12/06/2026** et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Avis favorable de la Commune :

Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sur la demande modifiée 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 12/06/2026 et complété le 15/06/2026 a été déclaré complet le 17/06/2026 ; que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que toutes les conditions prescrites par la commission ont été remplies en ce que les emplacements de stationnement sur les parcelles voisines ou en espace public sont supprimés ; que les locaux accessoires du 1^{er} étage sont à destination du personnel de la plaine de jeux pour leur temps de repos ;

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

Fait en séance du

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Pour le Collège :
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/1996378)*

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

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

Décision du collège des bourgmestre et échevins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exécution du permis

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

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

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

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

Modalités de publicité

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

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

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

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

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

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

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

OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

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

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

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

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

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

Modification du permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Péremption et prorogation

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

§1^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 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.
