

Nos références : PU 53334 – VD/MP

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Chaussée de Mons, 560**
- Objet de la demande : **Rénover et transformer le bâtiment existant comprenant l'atelier-garage, construire un bâtiment de stockage attenant, clôturer le site et prévoir en zone de recul une végétalisation plantée en pleine terre,**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à ***rénover et transformer le bâtiment existant comprenant l'atelier-garage, construire un bâtiment de stockage attenant, clôturer le site et prévoir en zone de recul une végétalisation plantée en pleine terre***, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer aux six plans **53334 de la situation projetée (référence architecte : 5 plans transmis le 05/01/2026 et 1 plan transmis le 20/04/2026)**, cachetés 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 11/10/2025, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 3° s'acquitter du montant de la taxe déterminé par le Règlement-taxé sur certains actes et travaux soumis à permis d'urbanisme – Exercices 2026-2031, approuvé par le Conseil communal lors de sa séance du 18/12/2025 ;

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

Art. 4. Le titulaire du permis doit,

1° au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

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

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

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

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le 07/12/2017 et dénommé « Biestebroeck » ;

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

Vu le permis de lotir non périmé « 3/GL/25 » délivré en date du 18/12/1979 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **11/06/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **28/10/2024** ;

Considérant que le projet abouti déroge :

- au plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne :
 - **article 15§2 du Titre II du PPAS** ;
- aux règlements d'urbanisme visés ci-dessus, en ce qui concerne :
 - **article 6 du Titre I du RRU** ;
 - **article 5 chapitre III du Titre I du RCU**.

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/10/2025 portant les références CP.1988.0252/5, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **13/03/2025** au **27/03/2025** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu

n'a été introduite ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du **03/04/2025** ;

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 10/04/2025, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ;

Considérant que le projet modifié, introduit le 12/08/2025, a été déclaré complet le **28/08/2025** ; que cette demande modifiée a été soumise à de nouveaux actes d'instruction ; que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en ce que toutes les dérogations n'ont pas été accordées par la Commission de concertation ;

Vu l'avis favorable conditionnel rendu par le Fonctionnaire délégué le **09/09/2025**, libellé comme suit : «

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

Considérant que la demande vise à rénover et transformer le bâtiment existant comprenant l'atelier garage, construire un bâtiment de stockage et clôturer le site ;

Vu l'avis de la commission de concertation favorable sous conditions (unanime) du 03/04/2025 libellé comme suit :

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

Vu que le projet est implanté dans le périmètre du PPAS « Biestebroeck » arrêté de l'exécutif du 07/12/2017 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0 & 4A ; conformément aux conclusions de la reconnaissance de l'état du sol, une étude détaillée est nécessaire – déclaration de conformité de Bruxelles Environnement (réf. EBB1906/004 28/10/2019 et 24/04/2020) ; en fonction des résultats de cette procédure, la parcelle concernée changera de catégorie et les éventuelles obligations seront fonction de sa catégorie finale ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 560, immeuble mitoyen R+00+TP, implanté sur une parcelle de 1.037m², cadastrée 6^{ème} Division – Section C – n° 177 k 2 ;

Vu que la demande vise à rénover et transformer le bâtiment existant comprenant l'atelier garage et construire un bâtiment de stockage ;

Vu que la demande a été introduite le 11/06/2024, que le dossier a été déclaré complet le 28/10/2024 ;

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

- *application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;*
- *application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit ;*
 - *dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;*
 - *dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;*
 - *dérogation à l'article 51, chapitre VII du Titre I du RCU – aménagement des zones de recul et de retrait latéral ;*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2025 au 27/03/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- *n° 46344 (PU 39590) – construire un centre d'échappement – permis octroyé le 01/09/1987*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit – le permis de construction n'a pas été totalement respecté lors de la mise en œuvre, la partie arrière du bâtiment a été partiellement réalisée (s'étalait sur 3 travées) ; selon les informations du permis de construction, la superficie de plancher du

projet était de 400m², son volume de 1.800m³ ; l'aménagement intérieur, la largeur des travées, la façade à rue, présentent des différences ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel d'artisanat (garage atelier), qui ne comporte pas de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 306m² pour une parcelle de 1.037m² ;

Vu le permis d'urbanisme PU 51849, concernant la parcelle d'angle sise au n° 21 (angle Pierre Marchant et Quai de Biestebroeck), octroyé par le Fonctionnaire délégué le 03/12/2021 – démolir les bâtiments existants sur le site, construire 2 immeubles de logements (R+03 et R+06) sur un socle commercial (Lidl) et deux niveaux de 167 parkings souterrains sis rue Pierre Marchant 21 et le long du Canal, construire un immeuble R+03 de bureau et logements sis chaussée de Mons 572 ; le bâtiment B-C (20 logements) est construit Rue Pierre Marchant à l'alignement – gabarit R+02+étage de toit, soit un socle commercial et des logements aux étages, hauteur de façade de 12,74m + 3,04m en retrait ;

Vu les gabarits et affectations du bâti existant du côté pair de la Rue Pierre Marchant (n° 12 à 28) – maisons et immeubles d'habitation de gabarits R+01 à R+03 ; R+02 côté impair (n° 13-15) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un bâtiment R+00+TP implanté en retrait de l'alignement (zone de recul de 10,00m), affecté à un atelier de type garage (entretien, mécanique, remplacement, service pneus) – réception avec kitchenette, ponts élévateurs (5), espace de stockage, bloc sanitaire (wc, vestiaires, chaufferie), cour arrière dallée, parking à ciel ouvert (dolomie) et un stockage déchets également à ciel ouvert ;

Considérant que la demande en situation projetée consiste en la rénovation du bâtiment existant qui comprend l'atelier garage et l'accueil, ainsi que la rehausse partielle du bâtiment d'un niveau (côté chaussée) pour y aménager au-dessus de l'accueil des locaux pour le personnel (kitchenette, vestiaire, douches, wc) ; que le projet consiste également à la construction d'un bâtiment de stockage, implanté à front de rue R+01+TP, en place du parking clientèle actuel ;

Que les bâtiments d'une superficie plancher totale de +/- 1.350m² comportent 3 fonctions réparties comme suit :

- le stock de pneus – +/- 930m² (305m² + 369,82m² + 256 m²) ; les pneus sont stockés en racks répartis sur 3 planchers en caillebotis métalliques ; 4 places de parking pour la clientèle ainsi que 7 places de parking vélo pour le personnel sont prévues dans le nouveau bâtiment ;
- l'atelier de changement des pneus des véhicules (maximum 6 véhicules) – +/- 232m² ;
- la zone de réception de la clientèle au +00 (+/- 47,30m²) et des locaux annexes au +01 (+/- 49m²) ;
- Que les espaces extérieurs sont répartis comme suit :
 - zone de recul sur l'angle de +/- 94,30m² – aménagement de 2 emplacements de parking temporaire en ancienne partie végétalisée (1 parking PMR, une borne de recharge électrique), diminution de la zone perméable plantée (soit 7,00m² de pleine terre plantée en moins)
 - zone carrossable de +/- 230m² avec une zone de chargement/déchargement (+/- 22,47m²)
 - zone perméable végétalisée de +/-90m² à l'arrière du nouveau bâtiment de stockage

Considérant que le cadre VII de la demande est incorrect – toutes les fonctions (la principale et les accessoires telles que bureaux) sont à renseigner dans l'affectation activités productives artisanales (et non industrielles) ; les superficies des planchers en caillebotis sont à comptabiliser ; que les plans sont lacunaires, sans aucune cotation ;

Considérant que la demande déroge au PPAS « Biestebroeck » :

- article 15 §2 du Titre II – composition des façades
les façades aveugles à l'alignement ou qui jouxtent les espaces accessibles au public sont interdites. Elles sont évitées dans la mesure du possible pour les autres façades ;
- article 41 du Titre III – intégration urbaine
afin d'assurer l'intégration urbaine, des conditions sont d'application : les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant, la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- article 42 §1 du Titre III – traitement des façades et toitures
une attention particulière est apportée aux façades et toitures en vis-à-vis de logements et équipements d'intérêts collectifs, existants ou à bâtir. Elle porte tant sur l'esthétique que sur le respect des qualités résidentielles ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la rehausse du bâtiment existant dépasse de plus de 3,00m le gabarit voisin en ce que la parcelle sise au n° 570 n'est pas bâtie à la mitoyenneté ; que la construction sise au n° 11, implantée avec un

recul de +/- 15,80m, est dépassée de +/- 1,80m à +/- 5,30m ;

Que, toutefois, la hauteur du bâtiment est conforme aux prescriptions du PPAS Biestebroek, qui permet une hauteur 13,00m sur une profondeur maximale de 20,00m, et de 6,00m au-delà de cette profondeur ; que le PPAS a réfléchi l'aménagement d'un quartier à large échelle tant au niveau de la mixité de fonction qu'au niveau des gabarits ; que la dérogation au RRU est donc acceptable ;

Que selon l'art. 39 au Titre III du PPAS – profondeur des constructions en zone de forte mixité, les règles en matière de profondeur prévues par le RRU sont d'application ; que, cependant, sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté n'est pas déterminée en fonction de §1-1° – respect de la profondeur des $\frac{3}{4}$;

Considérant que la demande déroge au RCU, article 5, chapitre III du Titre I – implantation et gabarit ; que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;

Que le projet maintient la disposition singulière du bâtiment existant, implanté en recul de 10,00m, qui ne correspond pas à la vision du PPAS Biestebroek ; que le nouveau bâtiment quant à lui respecte le front de bâtisse à l'alignement préconisé par le Plan Particulier ; que l'objectif recherché par ce dernier est de planifier un ensemble organisé et cohérent, un développement coordonné et réfléchi ; qu'il est dommage que le projet n'optimise pas le potentiel de cette parcelle, ne propose pas un traitement urbanistique tenant compte des caractéristiques du bâti existant essentiellement résidentiel sur la Rue Pierre Marchant, ne respecte pas le principe du PPAS d'un socle d'activités surmontés d'étages de logement ;

Que cependant la demande vise à permettre le maintien d'une activité économique, que le développement économique est également une des priorités du PPAS ;

Considérant que l'implantation du nouveau volume répond à un bon aménagement des lieux et respecte les principes du PPAS, que celui-ci pourrait même être plus profond en respectant le PPAS ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul, en ce que celle-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ; que la zone de pleine terre, à l'angle de la Rue Pierre Marchant et de la Chaussée de Mons, ne peut être transformée en espace de stationnement ; que les emplacements non couverts projetés doivent être supprimés des plans ; que la superficie octroyée de la zone plantée en pleine terre doit pour le moins être conservée ;

Que cette dérogation n'est pas envisageable d'autant qu'elle n'est pas nécessaire au maintien de l'activité économique ;

Considérant que la demande déroge au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de recul ; que la zone de recul jouxtant l'espace public participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public, elle ne peut être transformée en espace de stationnement ; que le projet maintient la zone de recul existante de 10,00m au droit du bâtiment existant ; que la superficie de celle-ci doit être au minimum maintenue, son aménagement doit être amélioré afin d'éviter le parcage ; qu'en outre, une zone de déchargement est prévue en zone de manœuvre de la zone de recul ; que la citerne enterrée d'eau de pluie, placée en zone de pleine terre, doit être déplacée en zone imperméable ;

Qu'il y a lieu d'adapter le projet de manière à intégrer le quai de chargement/déchargement dans le nouveau volume en y accédant préférentiellement directement depuis la Rue Pierre Marchant, à prévoir une bordure infranchissable qui protège la zone végétalisée de la zone de recul et à y planter une mixité de végétations de hauteurs variées (arbre, arbustes, ...) ; qu'il convient de supprimer les 2 emplacements non couverts qui réduisent la zone perméable plantée en pleine terre ; que seul le stationnement couvert est envisageable ;

Considérant que la parcelle est fortement imperméabilisée ; qu'une gestion efficace des eaux pluviales sur la parcelle est indispensable ; que le dispositif drainant proposé dans la zone de manœuvre est adéquat ; que celui-ci devra être complété par une végétalisation intensive des toitures du nouveau bâtiment afin de permettre de tamponner les eaux de pluie au maximum ;

Considérant que par ailleurs, le projet supprime le parking clientèle existant non couvert et la zone de stockage des déchets – zone en gravier latérale de 449,50m² ; qu'en situation existante de fait, outre le parking latéral, la zone de recul est quasi en permanence utilisée comme parcage ; que la nécessité de proposer davantage d'emplacements couverts de parking est manifeste ; que le projet ne prévoit aucune place de stationnement pour le personnel ni de zone de stockage des déchets ; qu'il convient d'y remédier et de les préciser au plan sans oublier de toujours proposer un local vélos ;

Qu'au niveau du volume de stockage, un autre agencement du rez-de-chaussée est possible ; que les zones de stationnement voitures/vélos, de chargement/déchargement, de stockage des déchets peuvent y être aménagées en ce que l'augmentation du gabarit de la nouvelle construction est encore possible

tout en restant conforme aux prescriptions du PPAS ; que les portes d'accès au bâtiment peuvent également être déplacées ;

Considérant que le projet privatise +/- 41m de la Rue Pierre Marchant et impacte le stationnement en voirie ; que tous les accès motorisés se font directement via le domaine public ; qu'il convient de réduire les impacts en voirie, de limiter l'accès carrossable de la parcelle à une seule grille d'accès, de gérer les circulations propres à l'activité et de les restreindre à l'aire de manœuvre existante ;

Considérant que le projet doit être adapté de façon à clôturer l'ensemble du site à l'alignement (grille ajourée) et à ne prévoir qu'un seul accès carrossable côté rue Pierre Marchant et un autre piéton côté Chaussée de Mons, à gérer les circulations parking client et accès atelier uniquement via cette zone de recul clôturée ;

Considérant que la prescription particulière 4.5.2° du PRAS est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge au PPAS, article 15 §2 du Titre II – composition des façades ; que les façades aveugles à l'alignement ou qui jouxtent les espaces accessibles au public sont interdites ; qu'elles sont évitées dans la mesure du possible pour les autres façades ; que les façades aveugles éventuelles sont verdurisées ou revêtues d'un matériau de parement ;

Considérant que la demande déroge au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ; que tous les éléments, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la demande déroge au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le nouveau volume monolithique et le bâtiment existant sont revêtus d'un bardage de tôle en acier brut – lisse sur les colonnes, perforée pour assurer la ventilation du stockage (partiellement en façades à rue et arrière), ondulée opaque sur les autres surfaces ; que le bardage est sans ouverture pour le volume de stockage à l'exception de grilles au droit des baies du rez-de-chaussée ; qu'un auvent du même matériau que les façades est placé sur l'angle du bâtiment existant afin de marquer l'entrée ; les châssis sont en aluminium ;

Qu'il convient de s'assurer de la pertinence de l'auvent d'angle compte tenu des changements qui sont demandés en termes d'accès au site ;

Considérant que le projet impacte essentiellement la Rue Pierre Marchant ; que ce tronçon de la rue est essentiellement résidentiel ; que le grand projet en construction sur l'angle opposé, près du pont, prévoit 20 logements ;

Considérant que les caractéristiques de l'aspect architectural du cadre environnant ne sont pas respectées ; que les façades de la nouvelle construction sont aveugles et rompent avec la composition des façades avoisinantes ; qu'il convient de proposer un traitement esthétique des façades qui ne préjudicie pas le caractère résidentiel du cadre bâti,

Que les façades devraient être repensées de manière à réduire ces dérogations – en prévoyant à l'alignement dans un premier plan une végétalisation (et dans un deuxième plan le bardage – principe d'une double façade qui permettrait de respecter les contraintes du SIAMU), en animant la façade latérale (jeu de rendus de bardage) ; qu'il convient de trouver une solution de types de façade qui soient davantage en adéquation avec les réglementations en vigueur, qui répondent à l'esprit qui sous-tend ces réglementations – avoir une interaction entre environnements intérieur et extérieur ;

Considérant que la demande prévoit un jardin en pleine terre à l'arrière du nouveau volume ; que l'utilisation de celui-ci n'est pas garantie, qu'il n'est pas en contact direct avec le local social par exemple ; qu'étant donné la présence du bâtiment existant et les possibilités offertes par le PPAS dans le cadre d'activités économiques en zone de forte mixité, il n'est pas nécessaire de prévoir ce jardin si toutefois la demande présente des qualités suffisantes en terme de gestion de l'eau et d'amélioration végétale de la zone de recul ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le Titre VI du RRU ;

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

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.1988.0252/4 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 16/12/2024 ;

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

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

- Clôturer l'ensemble du site à l'alignement (grille ajourée) et ne prévoir qu'un seul accès carrossable côté rue Pierre Marchant et un autre piéton côté Chaussée de Mons ;
- Intégrer le quai de chargement/déchargement dans le nouveau volume en y accédant préférentiellement directement depuis la Rue Pierre Marchant ;
- Préciser au plan la zone de stockage des déchets ;
- Ne prévoir que du stationnement couvert à aménager dans le nouveau volume (voitures et vélos) et fournir une note de mobilité (clients et personnel) ;
- Gérer les circulations parking client et accès atelier uniquement via la zone de recul clôturée ;
- En zone de recul, prévoir une bordure infranchissable qui protège la zone végétalisée, y planter une mixité de végétations de hauteurs variées (arbre, arbustes, ...), supprimer les 2 emplacements non couverts, proposer une zone de drainage dans la zone de manœuvre ;
- En façade implantée à l'alignement, prévoir une végétalisation ; animer la façade latérale du nouveau bâtiment visible depuis l'espace public ;
- Prévoir une végétalisation intensive des toitures du nouveau bâtiment ;
- Adapter les documents administratifs en conséquence.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations aux :

- Règlement régional d'urbanisme – article 6 du Titre I
- Règlement communal d'urbanisme – article 5 chapitre III du Titre I

sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

Le projet modificatif peut être soumis aux mesures particulières de publicité si des dérogations non accordées sont à nouveau sollicitées.

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

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du **11/04/2025**, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) :

Vu que des plans modificatifs ont été introduits le 12/08/2025, que le dossier modifié a été déclaré complet par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/08/2025 ;

Considérant que le projet modifié répond en partie aux conditions émises par la commission de concertation ;

Que la hauteur du nouveau volume est portée à 13m et la profondeur est augmentée afin d'intégrer dans le volume 4 emplacements de stationnement pour le personnel et une zone de chargement/déchargement temporaire sur 2 des places du personnel; que ce volume est conforme au PPAS et que la demande maintient une cour perméable de 36 m² à l'arrière

Que la demande prévoit une entrée et une sortie véhicules côté Pierre Marchant et un accès piéton côté chaussée de Mons;

Que la notice explicative du projet modifié reprend un chapitre sur la mobilité mais qui est uniquement descriptif ; qu'il y a lieu au minimum d'analyser les impacts du projet sur l'espace public ;

Que la circulation des clients et de l'atelier est gérée sur la parcelle et non en voirie, que pour ce faire il est nécessaire de prévoir une zone pavée suffisamment grande mais que celle-ci est drainante;

Que le site est clôturé à l'alignement au moyen d'une grille métallique à barreaux verticaux ;

Que la zone de stockage des déchets est indiquée en plan, qu'elle se situe dans le nouveau bâtiment et proche de l'entrée ;

Que les façade avant et latérale ont été animées au moyen d'un bandeau de bardage en caillebotis qui interrompt l'aspect monolithique du nouveau bâtiment ;

Que par contre les plans modifiés ne répondent pas aux conditions suivantes :

- En zone de recul, prévoir une bordure infranchissable qui protège la zone végétalisée, y planter une mixité de végétations de hauteurs variées (arbre, arbustes, ...)
- En façade implantée à l'alignement, prévoir une végétalisation ;
- Prévoir une végétalisation intensive des toitures du nouveau bâtiment ;

Que la demande modifiée prévoit une toiture semi-intensive pour la partie haute et extensive pour la partie basse ; que le demandeur justifie cela par des contraintes imposées par le SIAMU ; qu'elle répond tout de même à l'article 42 du PPAS qui insiste surtout sur la préservation des qualités résidentielles des logements ; qu'il est cependant nécessaire de répondre à l'article 10 du PPAS qui demande au minimum des toitures semi-intensives recouvertes d'une couche de substrat d'une épaisseur variant entre 10 et 25 cm plantée d'une végétation diversifiée contribuant à temporiser les eaux pluviales ;

Considérant que la demande prévoit une citerne de récupération des eaux pluviales dans la zone de recul en pleine terre ; que celle-ci doit au minimum être placée sous la zone de manœuvre ;

Que la demande ne prévoit pas de bordure infranchissable pour délimiter la zone en pleine terre, que ces bordures étaient demandées entre autre pour protéger la zone de pleine terre lors des manœuvres ; que la demande ne justifie pas le non-respect de cette condition ;

Que la façade implantée à l'alignement n'est pas végétalisée ; que cela contrevient au PPAS et au RCU - dérogation à l'article 15§2 du Titre II du PPAS et à l'article 9, chapitre IV du Titre I, du RCU ; que le PPAS interdit toute façade aveugle ; que ces dérogations ne sont pas justifiées ;

DECISION FAVORABLE à condition de :

- **Placer la citerne d'eau pluviales au niveau de la zone de manœuvre en zone de recul et l'indiquer sur plan ;**
- **Se conformer au PPAS en ce qui concerne la végétalisation des toitures ;**
- **Fournir une note de mobilité (client et personnel) analysant les impact du projet sur le domaine public ;**
- **En zone de recul, prévoir une bordure infranchissable qui protège la zone végétalisée ;**
- **En façade implantée à l'alignement, prévoir une végétalisation ;**

Les dérogations aux articles 15§2 du Titre II du PPAS et 9 du Titre I du RCU ne sont pas accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Références du dossier : 01/DER/1945826. »

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 03/10/2025, la décision du Fonctionnaire délégué d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans ;

Considérant que le projet modifié, introduit le 03/11/2025, adapté et réintroduit le 05/01/2026, a été déclaré complet le **27/01/2026** ; que l'avis du Fonctionnaire délégué a été à nouveau sollicité en ce que toutes les dérogations n'ont pas été accordées par celui-ci ;

Vu l'avis favorable conditionnel rendu par le Fonctionnaire délégué le **05/03/2026**, libellé comme suit : «

Considérant que le bien se situe en **zone de forte mixité et le long d'un espace structurant**, du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à rénover et transformer le bâtiment existant comprenant l'atelier-garage, construire un bâtiment de stockage attenant et clôturer le site ;

Vu l'avis unanime favorable de la Commission de concertation du **03/04/2025** ;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions du Fonctionnaire délégué rendu le **09/09/2025**, que les conditions étaient les suivantes :

- Placer la citerne d'eaux pluviales au niveau de la zone de manœuvre en zone de recul et l'indiquer sur plan ;
- Se conformer au PPAS en ce qui concerne la végétalisation des toitures ;
- Fournir une note de mobilité (client et personnel) analysant les impacts du projet sur le domaine public ;
- En zone de recul, prévoir une bordure infranchissable qui protège la zone végétalisée ;
- En façade implantée à l'alignement, prévoir une végétalisation ;

Que les dérogations aux articles 15§2 du Titre II du PPAS et 9 du Titre I du RCU n'ont pas été accordées ; que ces dérogations concernent la végétalisation de la façade et les façades aveugles ;

Que des plans modifiés ont été introduits à la commune le 04/11/2025 et complétés le 05/01/2026 ;

Que ces plans présentent une citerne enterrée de 4m³, placée en zone de manœuvre dallée à côté de l'accueil au droit de la première porte du garage/atelier ;

Que les toitures végétalisées sont semi-intensives et présentent une épaisseur de substrat de +/- 20cm, que la demande prévoit donc une superficie totale de stockage de 422m² (255m² + 167m²) ;

Qu'une note de mobilité a été fournie, qu'elle justifie entre autres que, la parcelle ayant été clôturée à front de rue, les circulations ont pu être concentrées entre un accès piéton distinct côté chaussée de Mons et un accès véhicules exclusivement depuis la rue Pierre Marchant ; que l'entrée au garage se fait via un portail de 7 mètres de long, permettant une circulation à double sens pour l'entrée et la sortie des véhicules ; que la majorité des manœuvres s'effectuent à l'intérieur de la parcelle, sur la zone carrossable, ce qui permet de ne pas gêner la circulation sur la voie publique ;

Que l'accès au quai de déchargement en intérieur s'effectue également depuis la rue Pierre Marchant, de manière ponctuelle, en utilisant temporairement deux emplacements de stationnement du personnel ; que les quatre places de parking couvertes sont réservées exclusivement au personnel, tout comme les sept emplacements vélos ;

Que, d'autre part, l'établissement est ouvert du lundi au vendredi de 8h à 18h et le samedi de 8h à 12h, que l'activité se répartit entre une période creuse (de mi-juin à fin septembre) et une période de forte activité (d'octobre à décembre puis d'avril à mi-juin) ; que la venue des clients se fait uniquement sur rendez-vous, ce qui permet de maîtriser le flux ;

Que la demande fournit des précisions en ce qui concerne les capacités de l'atelier et du garage (environ 20 véhicules clients par jour en période de forte activité, et un tiers de ce volume durant la période creuse) ;

Que les informations fournies permettent d'estimer que l'organisation présentée garantit une gestion fluide des accès et stationnements, sans impact notable sur la mobilité environnante ;

Qu'une bordure infranchissable en béton en zone de recul est prévue et se caractérise par une hauteur de 15cm par rapport au niveau fini du sol de la zone de manœuvre ;

Que la demande prévoit une végétalisation ponctuelle à l'angle du nouveau volume de stockage aveugle au moyen d'une plante grimpante de type Wisteria (glycine) ;

Que l'ensemble de la façade ne peut être végétalisée pour des raisons de sécurité incendie (le caillebotis au droit de la façade doit rester libre et ne peut être obstrué) et pour garantir une circulation permanente et dégagée pour les véhicules ;

Que la végétalisation telle que proposée sera visible depuis l'espace public, tant depuis la Chaussée de Mons que depuis la rue Pierre Marchant ;

Que la dérogation à l'article 15§2 du PPAS se justifie mais qu'elle pourrait être mieux compensée ; que la demande n'indique pas le type de plantations prévues ni de quelle manière celles-ci visent à la richesse de la biodiversité du site participant ainsi à l'intégration du projet dans son environnement ;

Qu'il ressort des plans modifiés que la demande est conforme à l'article 9 du Titre I du RRU en ce qui concerne les façades ;

AVIS FAVORABLE aux conditions suivantes :

- améliorer la végétalisation de la parcelle en prévoyant des plantations favorisant une richesse de biodiversité ;

Les dérogations à l'article du 15§2 du Titre II du PPAS (composition des façades) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Références du dossier : 01/DER/1945826. »

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 17/03/2026, la décision du Fonctionnaire délégué d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans ; que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du 20/04/2026 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

AVIS FAVORABLE de la Commune :

Considérant le dernier avis du Fonctionnaire délégué du 05/03/2026 ;

Considérant que l'avis est favorable sous réserve de répondre à la condition émise ;

**Considérant que le dossier modificatif, introduit le 20/04/2026, a été déclaré complet le 20/05/2026 ;
que la condition prescrite a été remplie en ce que :**

- **En zone de recul, l'aménagement de la partie végétalisée en pleine terre est détaillé ;**
- **Une mixité de types de végétaux est proposée – couvre-sols (galium et vinca), arbustes (3 viburnum), et arbre à haute tige (1 acer) ;**
- **Les plantes sont des espèces indigènes recommandées par Bruxelles Environnement.**

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 02/06/2026

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Mario DE SCHEPPER

Françoise CARLIER

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.
(Références dossier régional : 01/DER/1945826)*

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.