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

Nos références : PU 53390 – VD/MP

## PERMIS D'URBANISME

## LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

**Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :**

- Situation de la demande : ***Rue Docteur De Meersman, 35 - 39***
- Objet de la demande : ***Transformer les bâtiments existants aux n°35-37 en 2 appartements, aménager un centre médical et un centre de formation, et, rehausser le bâtiment du n°39 pour y créer 3 appartements***

**ARRETE :**

**Art. 1er.** Le permis visant à ***transformer les bâtiments existants aux n°35-37 en 2 appartements, aménager un centre médical et un centre de formation, et, rehausser le bâtiment du n°39 pour y créer 3 appartements***, est délivré aux conditions de l'article 2.

**Art. 2.** Le titulaire du permis devra :

**1°** se conformer aux quatre plans **53390 – IV** & au plan **53390 – V de la situation projetée** (référence architecte : feuilles 1-2-3-5, indice F du 18/09/2026 & feuille 4, indice G du 24/10/2026)**,** 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 20/05/2026, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

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

**Art. 4.** Le titulaire du permis doit,
**1°** au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

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

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

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

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

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

**FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

**INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**

**La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **16/07/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **02/04/2025** ;

Considérant que la demande déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/05/2026 portant les références CP.1990.1673/7, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

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

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

*Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;*

*Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le n° d'identifiant 35048 – aux n° 35-37, immeuble de style Beaux-Arts, à usage de commerce au rez-de-chaussée et de logement à l'étage, avec ateliers arrière, construit en 1914 et occupé par une savonnerie, ensuite investi par une fabrique de liqueurs (1921) ; au n° 39, menant jadis au n° 50 rue Gheude, entrée cochère de même style, conçue en 1933 pour les Brasseries Impérial ;*

*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 3 (sans restriction d'usage) ;*

*Vu que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible proche de moyen ;*

*Vu que le bien se situe Rue Docteur De Meersman n° 35-37 & 39, bâtiments mitoyens R+01+TM & R+00+TV, implantés sur une parcelle de 568m², cadastrée 5ème Division – Section B – n° 213 m 16 ;*

*Vu que la demande vise à* ***transformer les bâtiments existants aux n° 35-37 en 2 appartements, aménager un centre médical et un centre de formation, et rehausser le bâtiment du n° 39 pour y créer 3 appartements*** *;*

*Vu que la demande initiale a été introduite le 16/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 02/04/2025 ; que le 04/09/2025, la Commission de concertation n'a pas statué sur la demande ;*

*Vu que le 22/09/2025, le demandeur a introduit d'initiative un projet modifié (art. 126/1) ; que ce dossier a été déclaré complet le 02/04/2025 ; que les actes d'instruction ont été recommencés ;*

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

- *application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;*

*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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
  - *dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :*
  - *dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;*

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

*Vu les archives communales à cette adresse :*

- *n° 12546 (PU 13094) – construire un hangar (n° 35) – permis octroyé le 06/05/1910 ;*
- *n° 14151 (PU 14199) – construire une maison (n° 35 et n° 37) – permis octroyé le 03/04/1914 ;*
- *n° 25848 (PU 19646) – construire un bâtiment de garage (n° 39) – permis octroyé le 20/09/1933 ;*

*la situation existante de droit se compose aux n° 35-37 d'un magasin avec bureau, d'un logement aux étages (+01/combles), d'un atelier arrière ; au n° 39, d'un entrepôt avec sortie de garage ;*

*Vu les renseignements cadastraux (modification de 1992), le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel (atelier) qui comporte 1 logement et qui présente une surface bâtie au sol de 527m² ;*

*Vu la visite sur place organisée le 01/10/2025 afin de constater si les biens du n° 33 et des n° 35 à 39 étaient dissociables ; qu'une adaptation des dispositifs d'évacuation d'urgence du n° 33 a été proposée de manière à dissocier le bien de celui sis aux n° 35-39 ; que ces adaptations au n° 33 ont fait l'objet d'une demande de permis introduite en même temps que le projet modifié des n° 35-39 (art. 126/1) – demande PU 54094, modifier les chemins d'évacuation et des issues de secours incendie + agrandir 2 baies de fenêtres, déclarée complète le 10/04/2026 ;*

*Vu les rapports de réunion avant-projet des 11/12/2025 & 22/01/2026 ;*

*Considérant que le présent projet modifié répond aux différentes remarques patrimoniales et urbanistiques émises lors de ces deux réunions ;*

*Considérant que la demande en situation projetée envisage de rénover les bâtiments avant et arrière aux n° 35-37 avec changement d'affectation, de rehausser la partie avant du n° 39 et de rénover sa partie arrière également avec changement d'affectation ; que l'aménagement suivant est projeté :*

*Commun aux n° 35 à 39 – Centre médical & Logements*

- *–01* *Caves privatives logement (5), réserve centre médical, cave commune, local poubelles, citernes EP (2) ;*

*Bâtiment avant n° 35-37 – Centre médical & Logements*

- *+00* *Centre médical – accueil/attente, cabinets (3), sanitaires ;*
  *Entrée commune à tous les logements (n° 37), nouvel escalier à l'emplacement de l'ancien ;*
  *Accès cour (n° 35) pour le centre de formation, servitude de passage pour le n° 33 (évacuation d'urgence) ;*
- *+01* *Appart.1.1 – logement 3 chambres avec terrasse arrière ;*
- *+02* *Appart.2.1 – logement 3 chambres mansardé, avec terrasse arrière ;*
- *Toit* *Grenier perdu sous versants ;*

*Bâtiment avant n° 39 – Logements*

- *+00* *Parking (1 emplacement), local compteurs, local vélos (7) et poussettes, local poubelles ;*
- *+01* *Appart.1.2 – logement 1 chambre avec terrasse de toit arrière ;*
- *+02* *Appart.2.2 – logement 1 chambre avec balcon arrière ;*
- *+03/+04* *Appart.3.1 – logement duplexé de 3 chambres avec balcon arrière ;*
- *Toit* *Toiture plate végétalisée de +/- 67m² ;*

*Bâtiment arrière du n° 35 à 39 – Centre de formation*

- *+00* *Cour de 90,83m² en dalles de gazon ;*
  *Ateliers (cuisine et audiovisuel), classes modulables, entretien/réserve (2), sanitaires, local vélos (6), nouvel escalier intérieur ;*
- *+01* *Classes modulables, sanitaires ;*
  *Toiture plate végétalisée de 54m² ;*
- *Toit* *Toitures à versants ;*

*Considérant que la* ***prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots,*** *est d'application en ce que la densité du bâti est modifiée et que le changement d'affectation impacte l'intérieur d'îlot ;*

*Considérant que les nuisances en intérieur d'îlot ont été limitées au maximum ; que le projet préserve l'intimité du voisinage et améliore les qualités de l'intérieur d'îlot ;*

*Considérant qu'en zone de cour, une superficie au sol de +/- 26,70m² d'entrepôt est démolie ; que l'escalier du sous-sol est également supprimé ; que le bâti existant au sous-sol et la présence de citernes enterrées limitent fortement les zones pouvant être plantées en pleine terre ;*

*Que le projet propose des parterres plantés aux endroits possibles et de remplacer le revêtement imperméable par des dalles de gazon ; que davantage de végétalisation est difficile à envisager en ce que cet espace extérieur sert d'espace d'articulation, de passage et d'accès, aux 4 entrées distinctes du Centre ; que la cour sera aussi mise à disposition des utilisateurs du Centre ;*
*Que le local vélos pour le centre de formation, initialement prévu en zone de cour, est dorénavant intégré dans le bâtiment pour dégager une surface maximale d'espace non bâti ;*

*Que par ailleurs, les toitures plates sont végétalisées, soit 115m² ; qu'il y a lieu d'indiquer au plan l'épaisseur de substrat de la toiture végétalisée située au niveau de la rehausse.*

*Que les citernes représentent un volume de stockage de 25,86m³ ; qu'il convient de préciser quels seront les appareils sanitaires raccordés à l'eau de pluie ;*

*Considérant qu'à ce stade du projet, les études techniques n'étant pas finalisées, toutes les installations et sorties en toiture ne sont pas renseignées au plan ; que celles-ci doivent être dimensionnées en fonction du*

*taux d'occupation simultanée des locaux (Centre de formation) ; que ces équipements ne peuvent générer des nuisances acoustiques ou olfactives ; que seuls les conduits de cheminée et de ventilation peuvent être apparents en extérieur ; qu'il convient de se conformer aux réglementations en vigueur dont le Règlement communal d'urbanisme ;*

*Considérant que le projet modifié ne déroge plus au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que par rapport à la version initiale, la profondeur de bâti a été alignée sur celle de la construction mitoyenne la plus profonde (n° 33) sans dépasser la moins profonde de plus de 3,00m (n° 41) ; que terrasses et balcons sont compris dans cette profondeur autorisée ; que dans la présente version du projet, les pare-soleil de type auvent ont été supprimés ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne**, en ce que l'acrotère de la rehausse du n° 39 dépasse de plus de 3,00m la hauteur de façade du n° 35-37 ;*

*Que le volume de rehausse est acceptable en ce qu'il a été retravaillé de manière à devenir un volume intermédiaire entre la construction la plus élevée et la construction la moins élevée ; qu'un recul de 1,20m, continu du +01 au +04, a été observé par rapport au plan de façade ; que cette configuration permet de matérialiser un volume franc et d'assumer un raccord non conflictuel avec la façade patrimoniale ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture**, en ce que la toiture de la rehausse du n° 39 dépasse ponctuellement le profil le plus élevé aux extrémités du toit plat ;*

*Que cette dérogation localisée est minime (max 0,80m) et permet de matérialiser un volume contemporain à toit plat (qui ne se calque pas sur la toiture mansardée mitoyenne), qui présente un même plan de façade à tous les niveaux ; que la rehausse ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5ème de la superficie plancher (chambre 3 Appart.1.1, chambres 2 et 3 Appart.2.1) ;*

*Qu'en façade patrimoniale, le maintien des dimensions de baies est à privilégier ; qu'en façade arrière, les logements disposent de surfaces d'éclairement généreuses ;*

*Considérant que le projet, qui augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 5, respecte le principe de bon aménagement des lieux en ce que la rehausse s'intègre aux constructions existantes et que la densité du bâti en intérieur d'îlot est diminuée ; que le Centre médical et le Centre de formation sont compatibles avec l'habitation ; que les flux de circulation sont distincts par fonction ; que seul un accès PMR, justifié pour un centre médical, est prévu en façade arrière depuis la cour ;*

*Que le projet répond aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 :*

- *la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;*
- *les logements sont traversants et conformes aux normes d'habitabilité ;*
- *la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue pour chaque logement ;*
- *une offre diversifiée de type de logements, dont des grands logements, est proposée – 5 logements dont 2 de 1 chambre et 3 grandes unités de 3 chambres ;*

*Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que l'emplacement de stationnement voitures prévu dans le garage est destiné aux logements ; que 2 locaux vélos sont proposés – un de 7 emplacements pour les logements et un autre de 6 emplacements pour le Centre de formation ; que l'accès aux locaux vélos est direct et aisé ; que le projet n'engendrera pas de difficultés en termes de mobilité vu son caractère local et la mixité modale du quartier ;*

*Considérant que l'**article 207§1 du CoBAT, bien à l'inventaire légal**, est d'application ; que les bâtiments étant identifié (id. n° 35048), il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;*

*Considérant que le projet modifié tient compte des remarques patrimoniales de la DPC :*

- *La future devanture à porte latérale du Centre médical, au n° 35, garantit le respect de la typologie d'origine du rez-de-chaussée et de la fonction de la vitrine ; les différentes pièces du Centre sont réparties de manière que l'espace derrière la vitrine soit destiné à une fonction qui ait besoin d'une lisibilité – salle d'accueil et d'attente ;*
- *Au n° 37, l'escalier est reconstruit à son emplacement d'origine de manière à respecter la composition de la façade et à maintenir son rôle d'interface ;*

- *Au n° 39, la rehausse projetée est réalisée en retrait, dès le +01, pour ne pas interférer avec le fronton à l'alignement ; que la DPC s'est montrée ouverte à un percement du fronton pour autant que l'enseigne historique cachée par un caisson publicitaire lumineux ne fût plus existante ; qu'une vérification in situ a permis de confirmer qu'elle n'avait pas été préservée ; que le projet propose de créer une baie sans châssis à l'emplacement et avec les dimensions de l'enseigne d'origine du fronton ; que cette configuration permet de proposer une solution compatible avec l'habitation – une terrasse au +01 (derrière le fronton) et un apport de lumière naturelle satisfaisant pour une chambre ;*
- *En façade, maintien des caractéristiques patrimoniales du bâti existant et expression contemporaine pour la rehausse du n° 39 – volume simple à façades planes et toiture plate ;*

*Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;*

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

*Considérant que le projet ne modifie pas les caractéristiques architecturales et patrimoniales des n° 35 et 37, telles que la volumétrie, l'aspect de la façade à rue (briques, pierres naturelles bleue et blanche), l'aspect des toitures (brisis en ardoises, versants en tuiles) ; qu'hormis les portes gauche et droite, les menuiseries extérieures en bois sont maintenues et restaurées, doublées par des châssis intérieurs ;*

*Que les représentations de la façade à rue comportent des erreurs ou sont lacunaires – les menuiseries extérieures ne présentent pas les mêmes divisions que celles de la situation de droit (petits-bois) ; que la porte simple de gauche est renseignée comme étant en aluminium thermolaqué gris ; que la porte droite d'origine, à double battant, est remplacée par un portail dont le matériau n'est pas renseigné ;*

*Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade de style Beaux-Arts et sa qualité patrimoniale indéniable, il y a lieu de respecter les caractéristiques esthétiques d'origine – matériau des châssis, de la devanture et de la porte d'entrée des logements ; qu'il convient de définir le type de menuiserie du n° 35, portail ou porte, et de proposer un matériau qualitatif de bonne tenue ;*

*Considérant qu'au n° 39, le parement de la partie d'origine est maintenu ; que le matériau et l'aspect de la porte de garage ne sont pas renseignés au plan ; que la baie percée dans le fronton, à l'emplacement et avec les dimensions de l'enseigne d'origine, présente un encadrement mais que le matériau et l'aspect de celui-ci ne sont pas renseignés ;*

*Qu'au niveau de la partie rehaussée, la volonté du projet est de mettre en évidence les lignes de force de la façade historique existante par la sobriété contemporaine de la nouvelle façade en retrait ; qu'une façade complètement vitrée permet d'atteindre l'objectif souhaité de planéité et de légèreté ;*

*Qu'il y a lieu de rectifier les erreurs de légende et de détailler l'aspect des matériaux (avec la couleur) de manière à éviter toutes interprétations ;*

*Considérant qu'il convient de compléter l'élévation de la façade à rue en identifiant les différents éléments en pierre blanche et les linteaux métalliques ; en faisant figurer les éléments décoratifs en pierre naturelle, tels les chasse-roues, les corniches cintrées des fenêtres, les consoles, les décors à volutes, les cartouches ; que les représentations ne doivent pas être complétées au point d'illustrer les ornementations dans le détail ; qu'un reportage photo peut éventuellement être joint de manière à cibler les différents éléments patrimoniaux et à compléter les représentations ;*

*Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que 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 devra se conformer strictement aux prescriptions qui seront émises dans le rapport de prévention incendie du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; qu'à ce jour, l'avis du SIAMU n'a pas encore été transmis ; que le rapport officiel n'a pas encore été transmis à ce jour ; que le SIAMU a confirmé par mail que l'avis est prêt à l'envoi et favorable sous conditions ;*

*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 :***

- ***En façade à rue, parties existantes, respecter les caractéristiques esthétiques d'origine – matériau des châssis, de la devanture et de la porte d'entrée des logements ; définir le type de menuiserie du n° 35 (portail ou porte) ;***
- ***En façade à rue, partie rehaussée au n° 39, rectifier les erreurs de légende et détailler l'aspect des matériaux (couleur) ;***
- ***Compléter l'élévation de la façade à rue patrimoniale en identifiant les différents éléments en pierre blanche et les linteaux métalliques ; en faisant figurer les éléments décoratifs en pierre naturelle (sans être exhaustif) ;***
- ***Préciser quels seront les appareils sanitaires raccordés à l'eau de pluie ;***
- ***Préciser l'épaisseur de substrat de la toiture végétalisée située au niveau de la rehausse.***

***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 au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 5 & 6, 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).***

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

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **27/05/2026**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ; que les plans modifiés finalisés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **27/10/2026** et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

**AVIS FAVORABLE de la Commune :**

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

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

**Considérant que le dossier modificatif, introduit le 29/09/2026, adapté et réintroduit le 27/10/2026, a été déclaré complet le 28/10/2026 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :**

- **En façade à rue, les caractéristiques esthétiques d'origine des parties existantes (n° 35 et n° 37) sont respectées ; les représentations de la partie rehaussée au n° 39 ont été complétées et rectifiées ;**
- **Les éléments de la façade à rue patrimoniale figurent tous sur l'élévation du projet modifié ;**
- **Les appareils raccordés à l'eau de pluie sont les wc et les lave-linges ; une partie de l'eau récoltée sera également réutilisée pour le nettoyage et l'arrosage des plantations ;**
- **La toiture de la rehausse présente une végétalisation extensive en bacs précultivés à base de sédum – épaisseur du substrat tassé de 6,5 cm ;**
- **Le SIAMU a émis un avis favorable sous respect des conditions reprises dans le rapport CP.1990.1673/7, daté du 20/05/2026 et transmis le 25/05/2026.**

**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.**

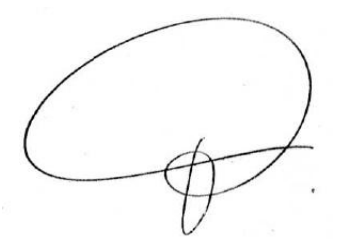
Fait en séance du 10/11/2026

Pour le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

ANDERLECHT
Arrondissement administratif de Bruxelles-Capitale
Administratief arrondissement Brussel-Hoofdstad





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/1951391)*

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

# EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

**Décision du collège des bourgmestre et échevins**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Exécution du permis**

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

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

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

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

**Modalités de publicité**

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

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

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

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

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

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

OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

*ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE*

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

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

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

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

**Modification du permis d'urbanisme**

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

*§1er. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :*
*1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;*
*2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;*
*3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.*

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

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

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

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

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

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

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

**Péremption et prorogation**

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

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

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

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

*La péremption du permis s'opère de plein droit.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Suspension et annulation**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :*
*- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;*
*- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.*

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

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

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

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

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

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

*Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :*
*1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;*
*2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;*
*3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;*
*4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;*

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

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

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

*Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :*
*- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;*
*- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.*

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

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

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

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

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

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

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

*Passé ce délai, la demande de permis est caduque.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :*
*1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;*
*2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;*
*3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.*
*Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.*
*Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.*
*Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.*
*Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.*
*Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.*
*La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :*
*1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;*
*2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.*
*L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.*
*Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.*
*Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.*

---