

Nos références : J.12343

Annexe(s) : 1 jeu de 3 plans

1 rapport du SIAMU dd. : 06/05/2025 (réf. : CP.2020.0350/2).

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- demandeur : Madame Hatice SALAR
- situation de la demande : eue Dansette 4
- objet de la demande : régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements, de l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, de la rehausse de la toiture en façade arrière, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, de modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels), de la réalisation d'une trémie d'escalier ;

ARRETE :

Art. 1^{er}. Le permis visant à la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements, de l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, de la rehausse de la toiture en façade arrière, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et de modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels), est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

(1) 1^o se conformer aux plans 01/01, 02/03 et 03/03 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

(1) 2^o respecter les conditions suivantes :

- **se conformer au permis délivré, entamer les travaux dans un délai de trois (3) mois et effectuer les travaux conformément au permis dans un délai d'un (1) an à dater de la délivrance de celui-ci et prévenir l'Administration communale du début et de la fin des travaux ;**
- **se conformer aux plans cachetés annexés au présent permis ;**
- **avertir l'Administration communale du début et de la fin des travaux ;**
- effectuer les travaux dans les règles de l'art afin de ne pas mettre la stabilité de l'immeuble et celle des immeubles voisins en péril ;
- garantir le contrôle de l'exécution des travaux par l'architecte qui a établi les plans, comme indiqué sur la demande de permis d'urbanisme et sur l'attestation de l'architecte;
- se conformer aux exigences du CoBrACE (Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie) relatives à la PEB, et transmettre la notification de début de travaux ainsi que la déclaration PEB endéans des délais impartis ;
- prévoir des compteurs individualisés par logement pour les raccordements aux réseaux de distribution requis en fonction des équipements des logements (eau, électricité, gaz);
- prévoir un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique dans les cuisines, les salles de bain, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères ;



- ne pas prévoir d'évacuation des gaz brûlés, de systèmes de ventilation ainsi que d'installations techniques externes en façade avant ou visibles depuis les espaces publics ;
- raccorder tous les nouveaux tuyaux d'évacuation au réseau d'égout existant de l'immeuble conformément au Règlement communal en la matière (prévoir des regards permettant la visite et le curage aux changements de direction du réseau d'égout) en s'assurant que celui-ci est capable d'absorber les débits supplémentaires ;
- prévoir une garde d'eau suffisante et un tuyau d'évacuation des eaux pluviales d'un diamètre suffisant afin d'éviter toute infiltration ou tout débordement chez les voisins en cas de fortes pluies ;
- obtenir l'accord de l'Administration communale avant tout début des travaux au sujet de l'impact de ceux-ci du côté de l'espace public (état des lieux des arbres, du trottoir, installation de chantier, grue, dépôt de matériaux, signalisation de chantier, permis d'environnement pour le chantier, etc.) ;
- respecter le Titre III du Règlement régional d'Urbanisme relatif aux chantiers en accordant une attention toute particulière au nettoyage de la voirie, des filets d'eau et des avaloirs pendant et à la fin des travaux ;
- **respecter l'article 4 du Titre III du RRU en ce qui concerne les horaires de chantier;**
- rentrer une attestation de conformité du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, auprès de l'Administration communale dès l'achèvement des travaux et avant toute occupation des lieux ;
- sous réserve de droits de tiers.

(1) ~~3° s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes : ... ;~~

(1) ~~4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 06/05/2025, figurant dans le dossier de demande de permis ;~~

~~(1) 5° prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :~~

~~(1) Art. 3. Les travaux ou actes permis (1) concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. (Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)~~

Art. 4. Le titulaire du permis doit, 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, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

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 titulaire du permis sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.



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

Fondement législatif et réglementaire :

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

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

(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

(1) 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 ;

(1) 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 ;

(1) 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 ;

(1) 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 ;

(1) 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 ;

(1) 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) ;

(1) Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;

(1) 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 ... ;

(1) Vu le permis de lotir non périmé ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

(1) Vu le(s) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) : ... ;

(1) Vu le(s) règlement(s) communal(aux) d'urbanisme suivant(s) : ... ;



~~(1) Vu l'arrêté du ... (1) de classement (1) d'inscription sur la liste de sauvegarde (1) décidant de ne pas entamer la procédure de classement (1) décidant de ne pas classer, suivant ...;~~

~~(1) Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du ...;~~

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DÉCISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du 29/09/2024 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/11/2025;

~~(1) Considérant que la demande modifie le permis d'urbanisme délivré en date du ... (permis modificatif art. 102/1 du CoBAT);~~

(1) Considérant que la demande déroge au(x) :

~~(1) plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne :~~

~~(1) permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne :~~

~~(1) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :~~

(1) Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 06/05/2025 portant les références « CP.2020.0350/2 », figurant dans le dossier de demande de permis ;

~~(1) Considérant que la demande a été soumise à évaluation appropriée des incidences et à l'avis de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, dans le cadre de la législation relative à la conservation de la nature ;~~

~~(1) Considérant que la demande a été soumise à l'avis d'(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) ;~~

~~(1) Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du au et que 0 observation(s) et/ou demande(s) à être entendu a(ont) été introduite(s) ;~~

(1) Vu l'avis de la commission de concertation du ;

~~(1) 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 ;~~

~~(1) Vu la proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins relative aux dérogations au (1) susdit plan particulier d'affectation du sol (1) susdit permis de lotir ;~~

(1) Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du Fonctionnaire délégué du 06/05/2025, libellé comme suit :

- « considérant que la demande vise à la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements, de l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, de la rehausse de la toiture en façade arrière, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, de modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels), de la réalisation d'une trémie d'escalier ;



- considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural au vu de la date de sa construction (construction avant 1932);
- considérant que la superficie de plancher est augmentée de 211,4 m² à 239,9 m² ;
- considérant qu'est créé un duplex une chambre au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage et un studio avec grenier au niveau du deuxième étage et espace sous-combles ;
- considérant que l'annexe ajoutée ne dépasse pas en profondeur les bâtiments voisins, ni les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que cette annexe améliore l'habitabilité des deux logements créés ;
- considérant qu'est modifié le pan arrière de la toiture et est ajoutée une fenêtre au deuxième étage en façade arrière ; qu'un vélux est ajouté sur le pan de la toiture modifiée ;
- considérant que ces modifications améliorent l'habitabilité du logement du deuxième étage ;
- considérant qu'un escalier est ajouté au niveau du studio afin de faciliter l'accès au grenier ; que dès lors l'espace sous les combles n'est pas habitable l'escalier est acceptable ;
- considérant que sont relevées des dérogations au titre II du RRU (normes d'habitabilité des logements) pour les aspects suivants :
 - ❖ la surface nette éclairante du salon et de la salle à manger du duplex est inférieure au minimum requis par l'art.10 (éclairement naturel) à savoir 4,8 m² au lieu de 7,24 m² ;
 - ❖ la surface nette éclairante du bureau est de 2,6 m² au lieu de 2,8 m² ;
 - ❖ la surface nette éclairante du studio est de 4,72 m² au lieu de 6,96 m² ;
- considérant que les logements présentent des qualités d'habitabilité suffisantes, que les dérogations concernant l'éclairement naturel sont de ce fait acceptables ;
- considérant que l'immeuble ne dispose pas d'un local pour les ordures ménagères, conformément à l'art.16 du RRU, titre II ; que néanmoins vu le nombre restreint de logement la dérogation est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- considérant que les châssis de la façade avant ont été avantageusement remplacés par des châssis en bois ; qu'ils respectent les divisions existantes ;



- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE

Les dérogations sollicitées à l' article 10 et 16 du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus. » ;

~~(1) Considérant que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme et/ou sa décision sur les dérogations dans les délais prescrits ;~~

~~(1) Considérant que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, sont dispensés de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

~~(1) Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du (art. 126/1, §1^{er} du CoBAT) ;~~

~~(1) que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction;~~

~~(1) que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;~~

~~(1) Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a notifié, en date du 28/05/2025, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ;~~

~~(1) que les plans modifiés ont été notifiés au Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/10/2025 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;~~

~~(1) que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du et que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction;~~

(Motivation de la décision de l'autorité délivrante et de l'éventuelle décision sur les dérogations)

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que la demande vise à :
 - objet de la demande initiale : la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements, de l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, de la rehausse de la toiture en façade arrière, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, de modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels), de la réalisation d'une trémie d'escalier ;
 - objet de la demande modifiée : la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements, de l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, de la rehausse de la toiture en façade arrière, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et de modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels) ;
- attendu que le Collège des Bourgmestres et Echevins en séance du 20/05/2025 a émis l'avis suivant :



« Motivation :

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que la demande vise à la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements, de l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, de la rehausse de la toiture en façade arrière, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, de modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels), de la réalisation d'une trémie d'escalier ;
- vu l'avis favorable du Fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine émis en date du 06/05/2025 (réf.: 10/AFD/1958705) et libellé comme suit :
 - o « considérant que la demande vise à la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements, de l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, de la rehausse de la toiture en façade arrière, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, de modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels), de la réalisation d'une trémie d'escalier ;
 - o considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural au vu de la date de sa construction (construction avant 1932);
 - o considérant que la superficie de plancher est augmentée de 211,4 m² à 239,9 m² ;
 - o considérant qu'est créé un duplex une chambre au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage et un studio avec grenier au niveau du deuxième étage et espace sous-combles ;
 - o considérant que l'annexe ajoutée ne dépasse pas en profondeur les bâtiments voisins, ni les ¾ de la profondeur de la parcelle ; que cette annexe améliore l'habitabilité des deux logements créés ;
 - o considérant qu'est modifié le pan arrière de la toiture et est ajoutée une fenêtre au deuxième étage en façade arrière ; qu'un vélux est ajouté sur le pan de la toiture modifiée ;
 - o considérant que ces modifications améliorent l'habitabilité du logement du deuxième étage ;
 - o considérant qu'un escalier est ajouté au niveau du studio afin de faciliter l'accès au grenier ; que dès lors l'espace sous les combles n'est pas habitable l'escalier est acceptable ;
 - o considérant que sont relevées des dérogations au titre II du RRU (normes d'habitabilité des logements) pour les aspects suivants :
 - ❖ la surface nette éclairante du salon et de la salle à manger du duplex est inférieure au minimum requis par l'art.10 (éclairage naturel) à savoir 4,8 m² au lieu de 7,24 m² ;
 - ❖ la surface nette éclairante du bureau est de 2,6 m² au lieu de 2,8 m² ;



- ❖ la surface nette éclairante du studio est de 4,72 m² au lieu de 6,96 m² ;
- considérant que les logements présentent des qualités d'habitabilité suffisantes, que les dérogations concernant l'éclairage naturel sont de ce fait acceptables ;
- considérant que l'immeuble ne dispose pas d'un local pour les ordures ménagères, conformément à l'art.16 du RRU, titre II ; que néanmoins vu le nombre restreint de logement la dérogation est acceptable ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- considérant que les châssis de la façade avant ont été avantageusement remplacés par des châssis en bois ; qu'ils respectent les divisions existantes ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux

AVIS FAVORABLE

Les dérogations sollicitées à l' article 10 et 16 du Titre II du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus. » ;

- considérant que, en date du 06/05/2025 (réf. : CP.2020.0350/2), le Service d'Incendie a émis un avis favorable sous réserve de plusieurs conditions, et notamment celle relative au local de rangement du troisième étage, qui doit être compartimenté par rapport à la cage d'escalier, condition qui implique une adaptation des documents du dossier et qui n'a pas été reprise par le Fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine ;
- considérant qu'il y a donc lieu de supprimer l'accès vers les combles (rangements) et, par conséquent, de supprimer l'escalier y menant ;
- considérant qu'il y a également lieu de compartimenter le studio en prévoyant l'installation d'une porte d'entrée sur l'un des paliers, et ce afin d'assurer la privatisation de l'étage ;
- vu l'article 191 §1^{er} du CoBAT qui dispose que l'autorité délivrante peut imposer des conditions qui impliquent des modifications de la demande de permis ; qu'il appartient donc au Collège de solliciter auprès du demandeur la modification de la demande conformément aux conditions de l'avis du Fonctionnaire délégué.

Décision du Collège :

Le Collège décide, vu la motivation qui précède, et moyennant les conditions suivantes :

- supprimer l'escalier menant au grenier (rangements) ;
- compartimenter et privatiser l'étage du studio en prévoyant l'installation d'une porte d'entrée (EI 30) sur l'un des paliers ;



- soumettre les plans répondant aux conditions ci-dessus ainsi que le cas échéant le formulaire de demande de permis d'urbanisme, le formulaire statistique, la proposition PEB et la note explicative modifiés à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins au plus tard avant la délivrance du permis d'urbanisme ;
- a. **d'aviser favorablement le permis d'urbanisme à Madame Hatice Salar pour la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements, de l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, de la rehausse de la toiture en façade arrière, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, de modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels), de la réalisation d'une trémie d'escalier ;**
- b. **de demander à Madame Hatice Salar de modifier les plans et documents conformément à l'avis repris ci-dessus avant la délivrance du permis conformément à l'article 191 du CoBAT. » ;**
- considérant que dans son avis du 20/05/2025, le Collège des Bourgmestre et Echevins a sollicité auprès du demandeur des plans modifiés fait application de l'art. 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- considérant les plans modifiés, formulaire de demande de permis d'urbanisme et formulaire statistiques introduits en date du 21/10/2025 qui prévoient les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
 - la suppression de l'escalier entre le 2^e étage et les combles ;
 - l'installation d'une porte d'entrée (EI 30) sur le palier du 1^{er} étage ;
- considérant que ces modifications répondent aux conditions de l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins ;
- considérant que l'objet de la demande modifiée vise à la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 2 appartements, de l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée, de la rehausse de la toiture en façade arrière, du remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant et de modifications intérieures (comprenant e.a. des travaux structurels) ;
- vu l'article 191 du CoBAT qui dispose que « l'autorité délivrante peut imposer des conditions qui impliquent des modifications de la demande de permis » ;
- considérant que les modifications « n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial (...) » et que « l'autorité délivrante statue sur la demande modifiée, sans qu'elle soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés » comme en dispose l'article 191 du CoBAT ;
- considérant que l'article 12 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme (RRU) mentionne, que les cuisines, les salles de bain, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères doivent être équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ;
- considérant que l'article 13 du titre II du RRU mentionne qu'en matière d'équipements des logements et en particulier de raccordements aux réseaux de distribution (eau, électricité, gaz), les compteurs sont individualisés par logement ;



- considérant que cet article 13 du titre II du RRU est d'application dans le cas présent car, selon l'article 1- § 3 - 2° de ce même titre, celui-ci s'applique aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci ne visent pas au maintien de cette construction mais, entre autre, à la modification du nombre de logements ;
- **considérant que, conformément à l'article 192 du CoBAT, le permis d'urbanisme délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300 fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés et le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;**
- vu l'avis favorable moyennant conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/05/2025 (réf. : CP.2020.0350/2).

Fait en séance du 25/11/2025.

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,

B. Goeders



La Bourgmestre,

Cl. Vandevivere

Notification du présent permis est faite simultanément au demandeur et au Fonctionnaire délégué (références dossier régional : 10/AFD/1958705)

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

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s)



EXTRAITS DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

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.

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 : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

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 préemption 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 :

Art. 101. § 1er. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, 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 préemption du permis.

Dans cette hypothèse, la préemption 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 préemption 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 préemption.

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 préemption, 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 préemption 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 préemption 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 préemption 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 préemption 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 préemption 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 préemption.

Le délai de préemption 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 préemption 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

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'il 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.



ANNEXE : SUITE DE LA PROCEDURE PEB

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO₂, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

Pour rappel, dans le cadre de la réglementation PEB, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Dans le cadre du CoBrACE, une seule et même procédure de base est désormais prévue pour toutes les natures des travaux (abandon de la procédure « simplifiée ») :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
 - o le formulaire de « **notification PEB du début des travaux** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1^{er} du CoBrACE
 - o ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB
- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire (ou au plus tard 2 mois après la fin de chantier), vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1^{er} du CoBrACE avec le fichier de calcul PEB

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement ou hybride (projet avec plusieurs natures des travaux dont au moins une unité rénovée simplement)

Bruxelles Environnement
Division Energie - Département Travaux PEB
Site de Tour & Taxis
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles
ou par mail : epbdossierpeb@environnement.irisnet.be

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Administration communale de Jette
Service urbanisme
Chaussée de Wemmel 100
1090 Jette

ou par mail : epbdossierpeb@jette.brussels

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

Nous vous rappelons que **si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation**, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,
- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.



Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant).

En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	facilitateur@environnementirisnet.be	0800/ 85 775	Architectes - Conseillers PEB & Professionnels
Agent PEB Communal	epbdossierpeb@jette.brussels	02/ 422 31 57 02/ 422 31 58	Particuliers & Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	info@confederationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
impulse.brussels	info@hub.brussels	02/ 422 00 20	Entreprises

Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...) : www.environnement.brussels > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > Bâtiment : la PEB : Construction et rénovation



ENREGISTREMENT DES CHANTIERS DANS OSIRIS DEPUIS LE 7 AVRIL 2014

Depuis le 7 avril 2014, toutes les entreprises ont l'obligation d'enregistrer leurs chantiers bruxellois ayant un impact sur la voirie via la plateforme Osiris. L'objectif est multiple, tout d'abord d'améliorer les nuisances liées aux transports depuis et vers les chantiers de construction. Ensuite de faciliter, dans le futur, les démarches administratives en regroupant sur une seule plateforme les différentes obligations et demandes telles qu'impétrants, demandes d'autorisations, etc.

Tous les chantiers ayant un impact sur la mobilité doivent être enregistrés. C'est-à-dire dès qu'il y a empiètement sur la voirie, par exemple dès qu'il y a un échafaudage ou un container sur un trottoir le chantier est considéré comme impactant la mobilité. Pour enregistrer vos chantiers, il suffit de vous rendre sur le site web <https://osiprod.irisnet.be>.

Des formations à l'utilisation du site web Osiris sont prévues pour les entreprises de construction sur le site <https://www.bmtraining.be>.





J.12343



**Permis d'urbanisme J.12343 délivré
en séance du 25/11/2025**

Région de Bruxelles Commune de JETTE

Chantier :

Réintroduction du permis octroyé J.11208 Régularisation d'un immeuble de 2 logements

Sis à Rue Dansette 4 à 1090 Jette
Cadastre 3 DIV section D 298 n6

Etat:

Permis d'urbanisme

Dossier :

61

Indice:2

Vue : Situation de droit = projetée

**Implantation
Plan situation**

Echelles:

1/200^e
1/1000^e

Planche:

01/01

Date:

27/09/2024

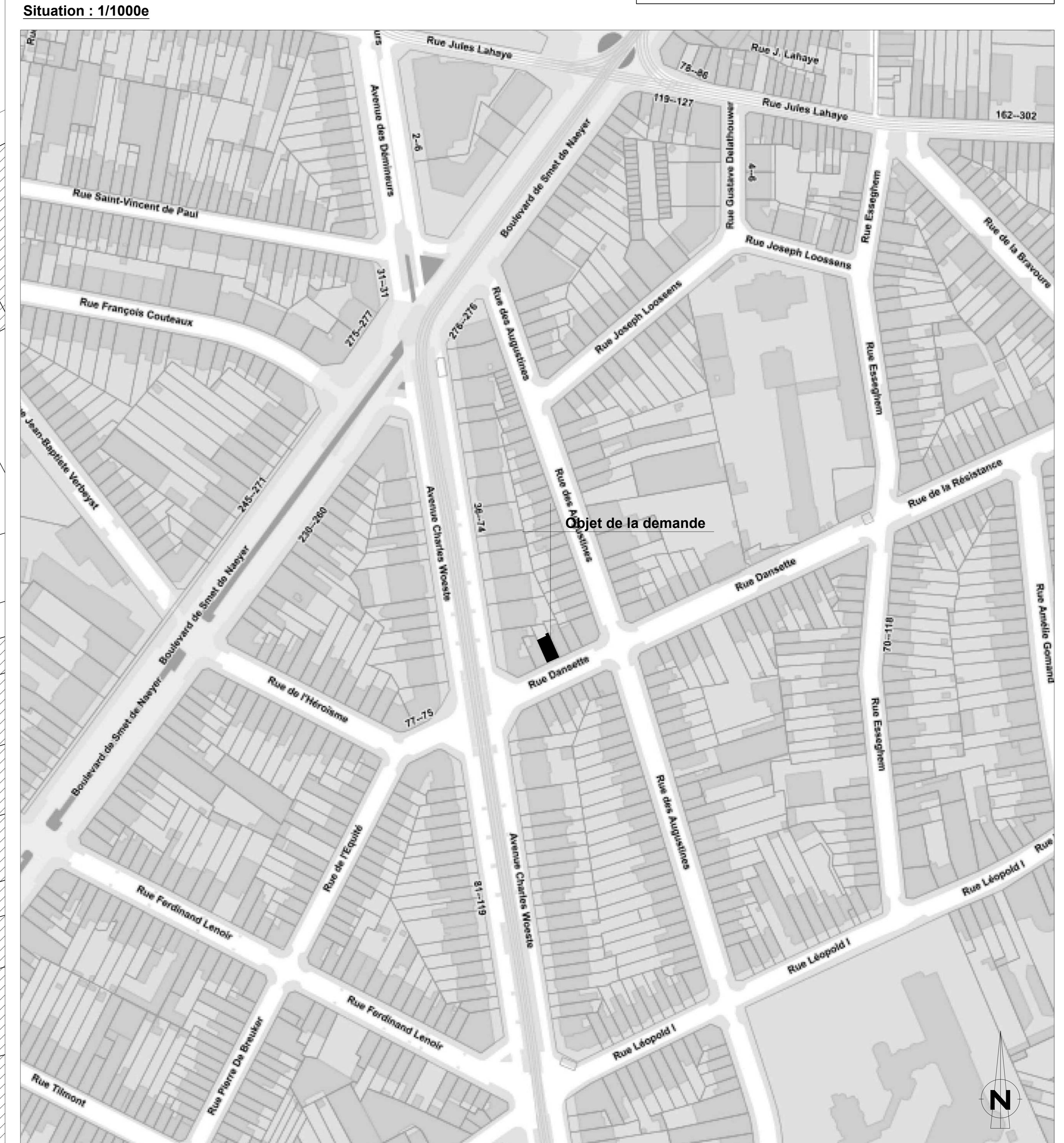
Maitre de l'ouvrage:

**Mme Hatice SALAR
M Resit DAGCI
Rue Saxe-Cobourg 47, 1210 Bruxelles**

Architecte:

AS² srl

**Avenue Charles Woeste 281- 4Dr, 1090 Bruxelles
Tel: 0472.72.90.44
E-mail : amouhat@hotmail.com**



Région de Bruxelles
Commune de JETTE

J.12343

Chantier :
Réintroduction du permis octroyé J.11208
Régularisation d'un immeuble de 2 logements
Sis à Rue Dansette 4 à 1090 Jette
Cadastré 3 DIV section D 298 n°6

Etat:
Permis d'urbanisme

61

Indice: 1

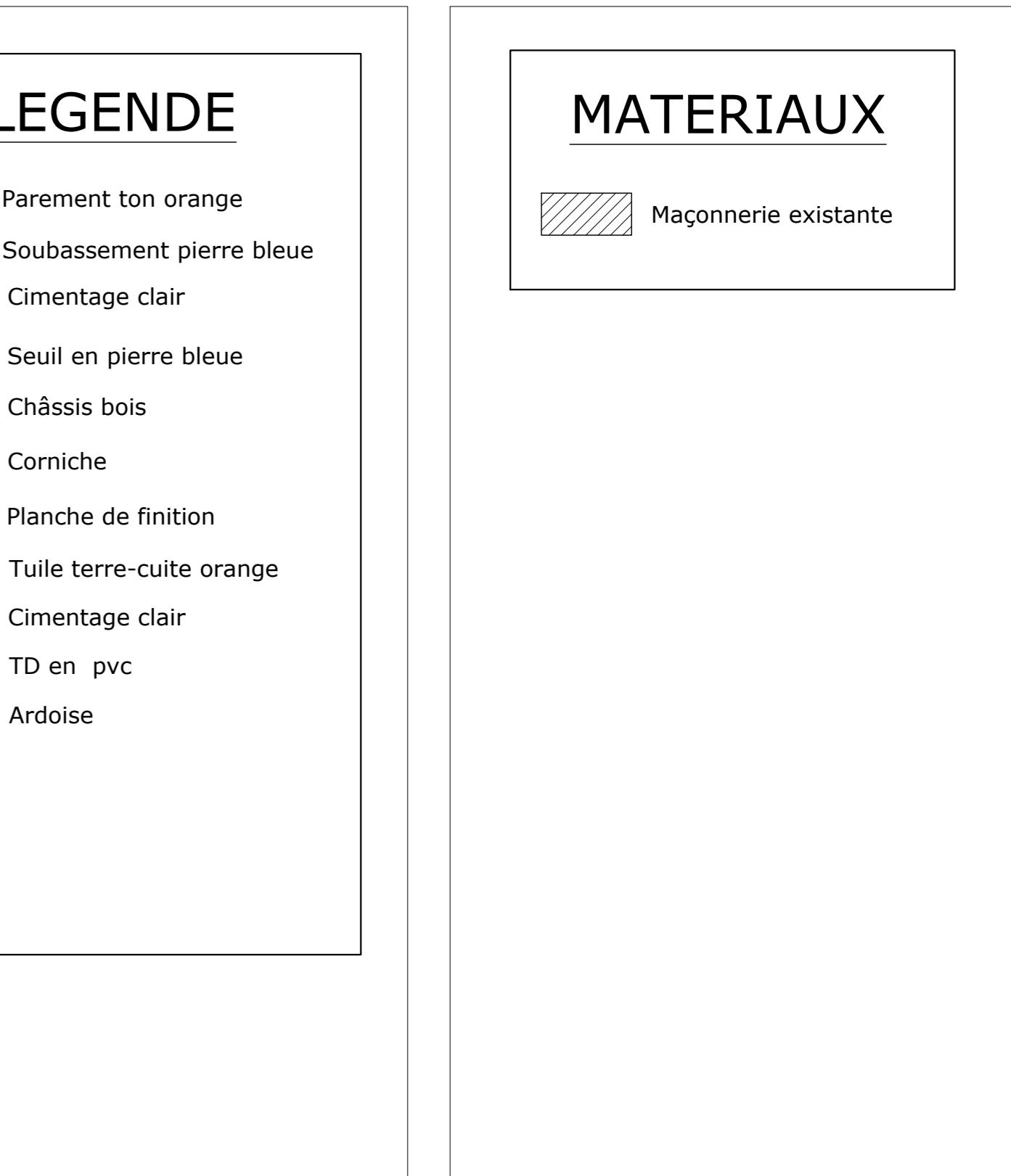
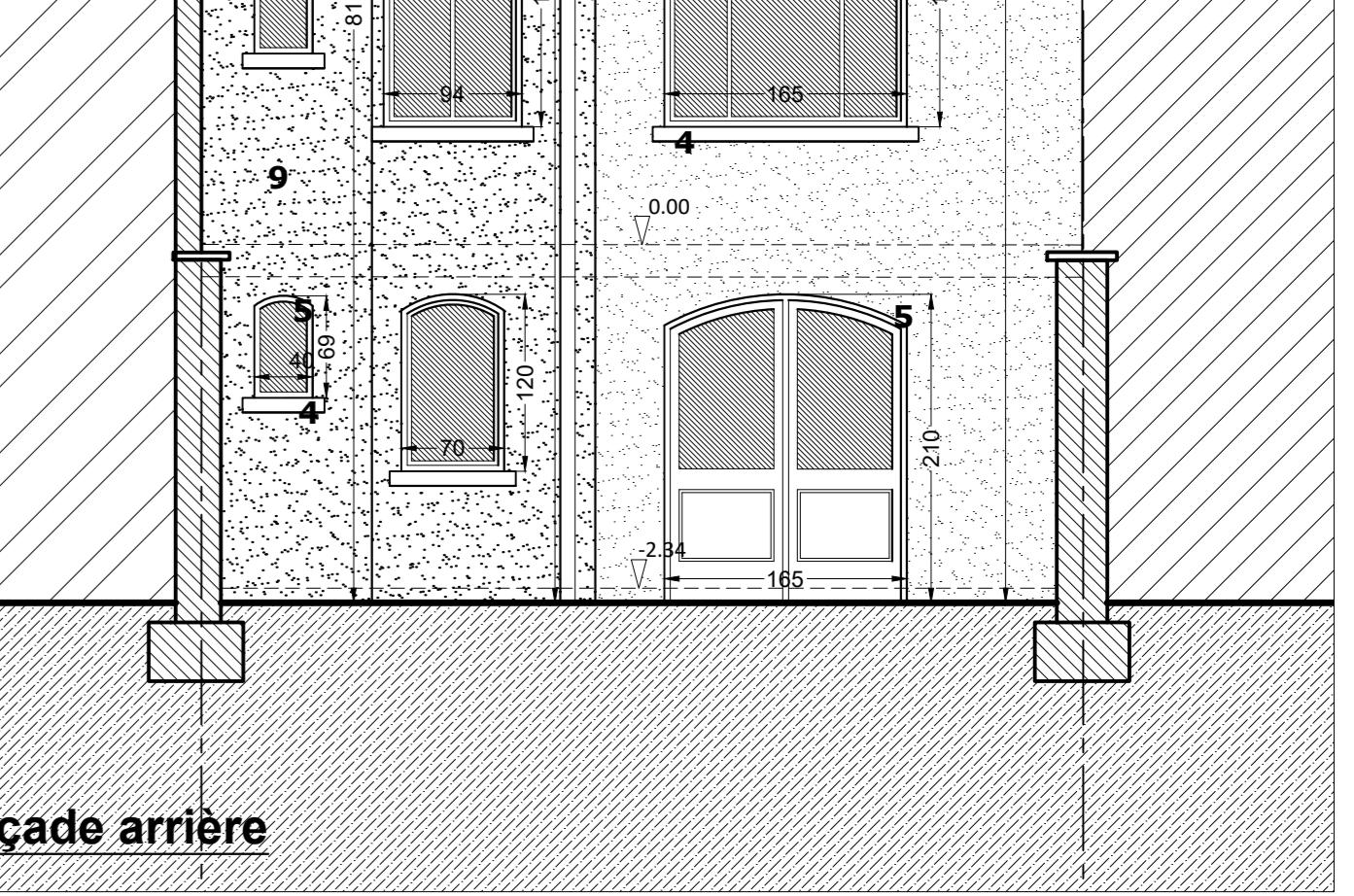
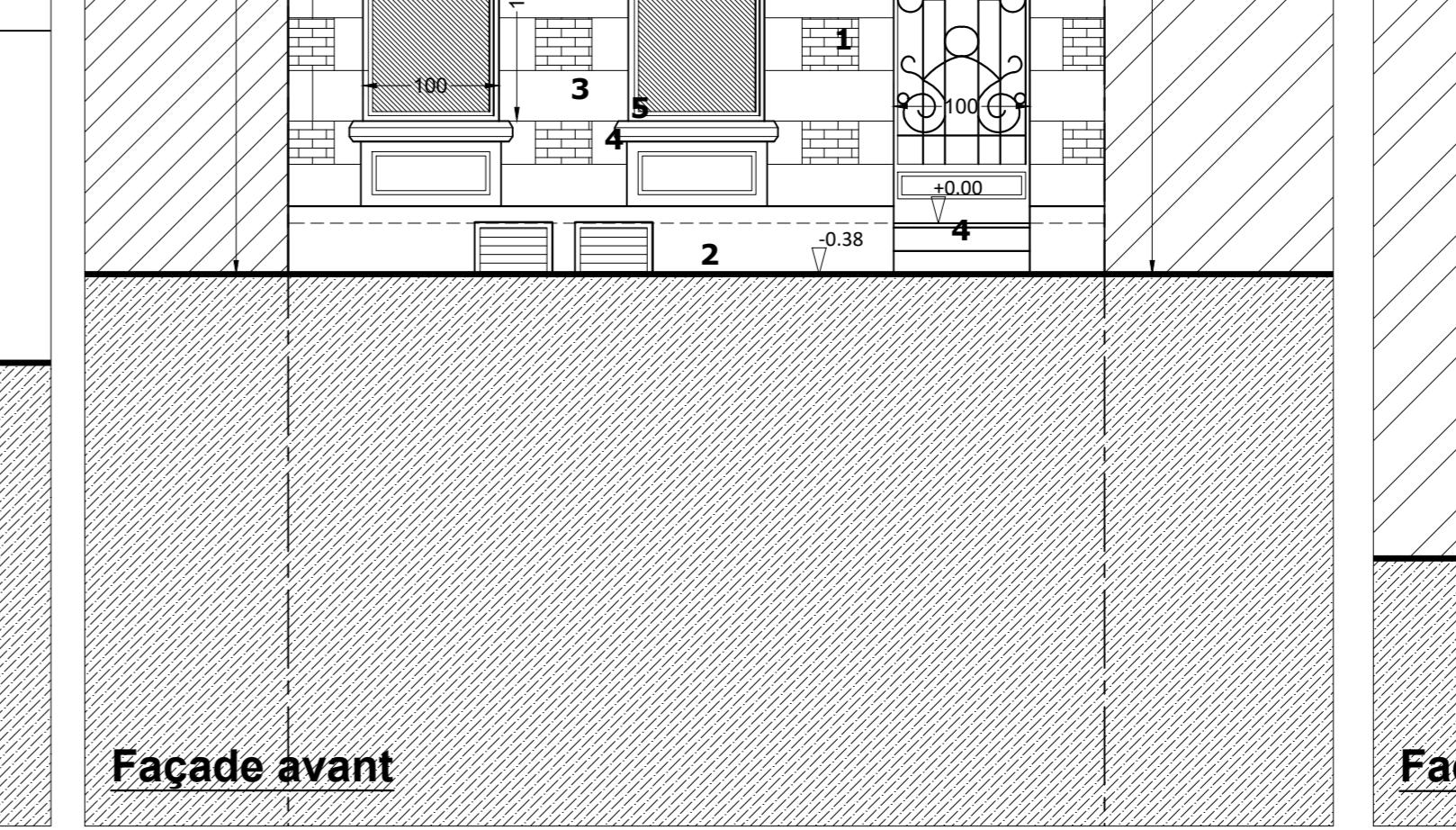
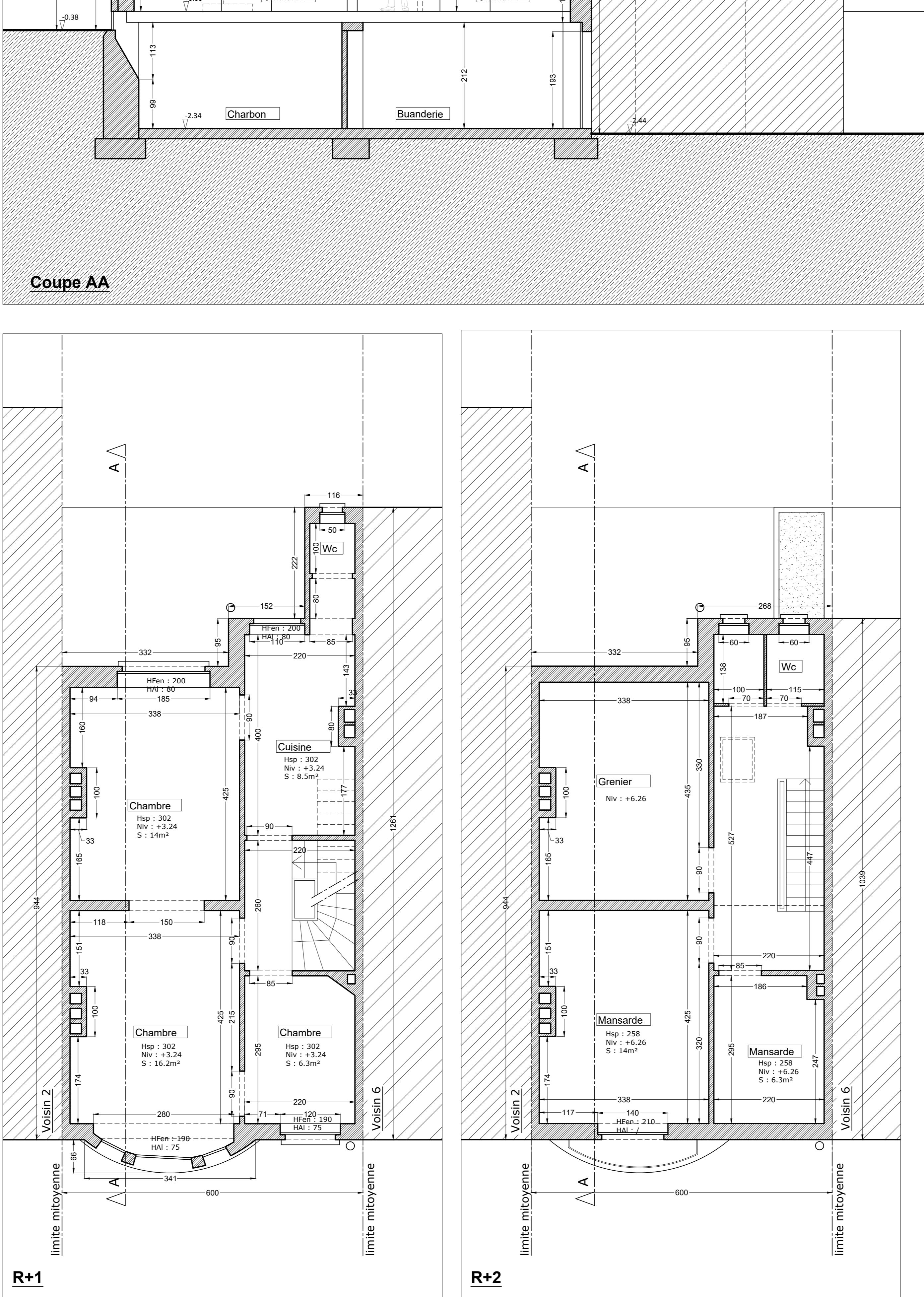
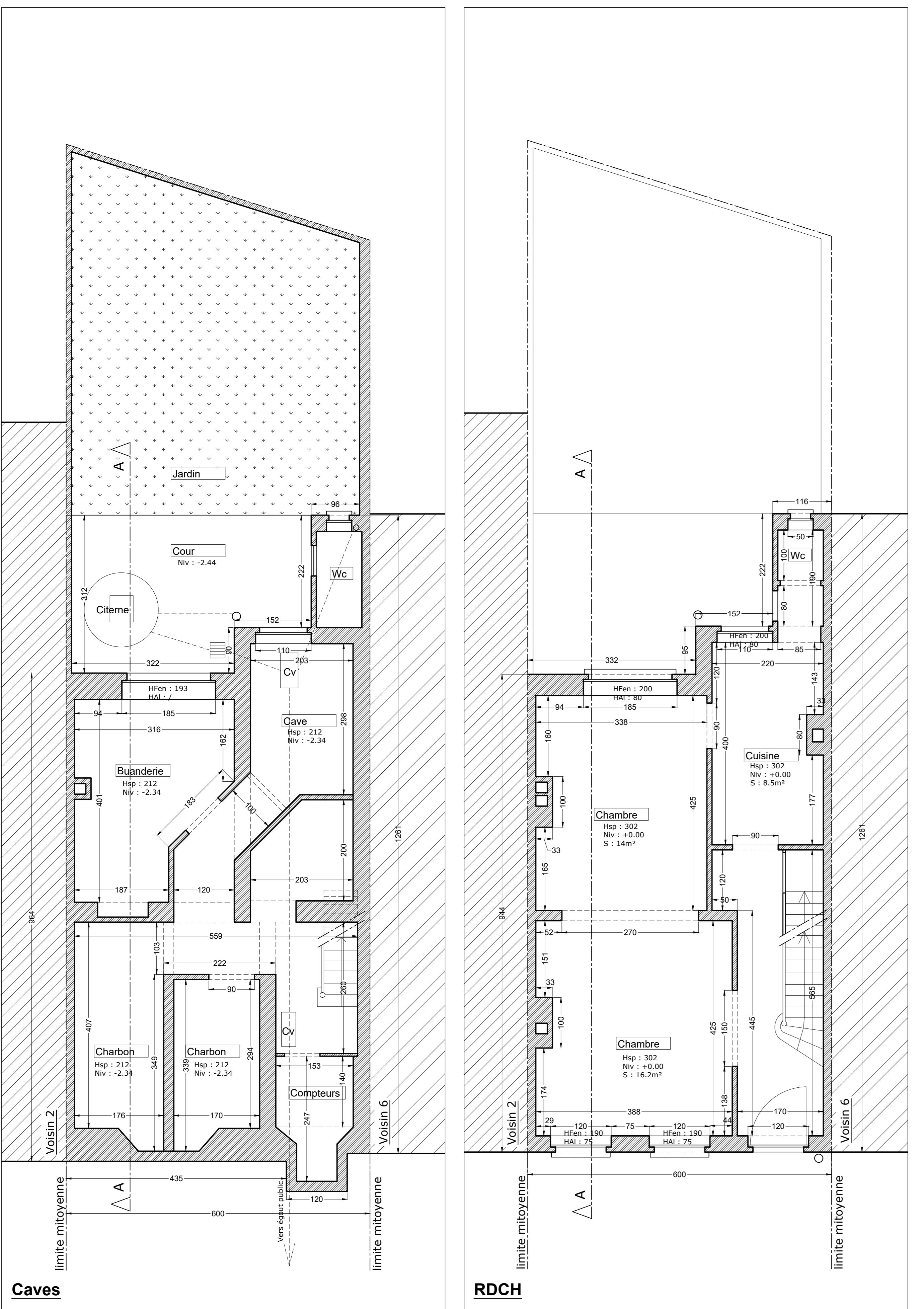
Vue : Situation de droit
Cave RDCH Façade avant
R+1 Façade arrière
R+2 Coupe AA'

Echelles: 1/50e Planche:
02/03
Date: 05/03/2025

Maitre de l'ouvrage:

Mme Hatice SALAR
M Resit DAGCI
Rue Saxe-Cobourg 47, 1210 Bruxelles

Architecte:
AS² srl
Avenue Charles Woeste 281- 4Dr, 1090 Bruxelles
Tel: 0472.72.90.44
E-mail : amouhat@hotmail.com



Permis d'urbanisme J.12343 délivré

en séance du 25/11/2025

Région de Bruxelles
Commune de JETTE

J.12343

Chantier :

Réintroduction du permis octroyé J.11208
Régularisation d'un immeuble de 2 logements

Sis à Rue Dansette 4 à 1090 Jette

Cadastré 3 DIV section 0 298 n°

Etat: Modification au PU
J.12343 - art. 191 du COBAT

Permis d'urbanisme

Dossier :
61

Indice: 5

Echelles:
1/50e

Planche:
03/03

Date:
15/10/2025

Maitre de l'ouvrage:

Mme Hatice SALAR
M Resit DAGCI
Rue Saxe-Cobourg 47, 1210 Bruxelles

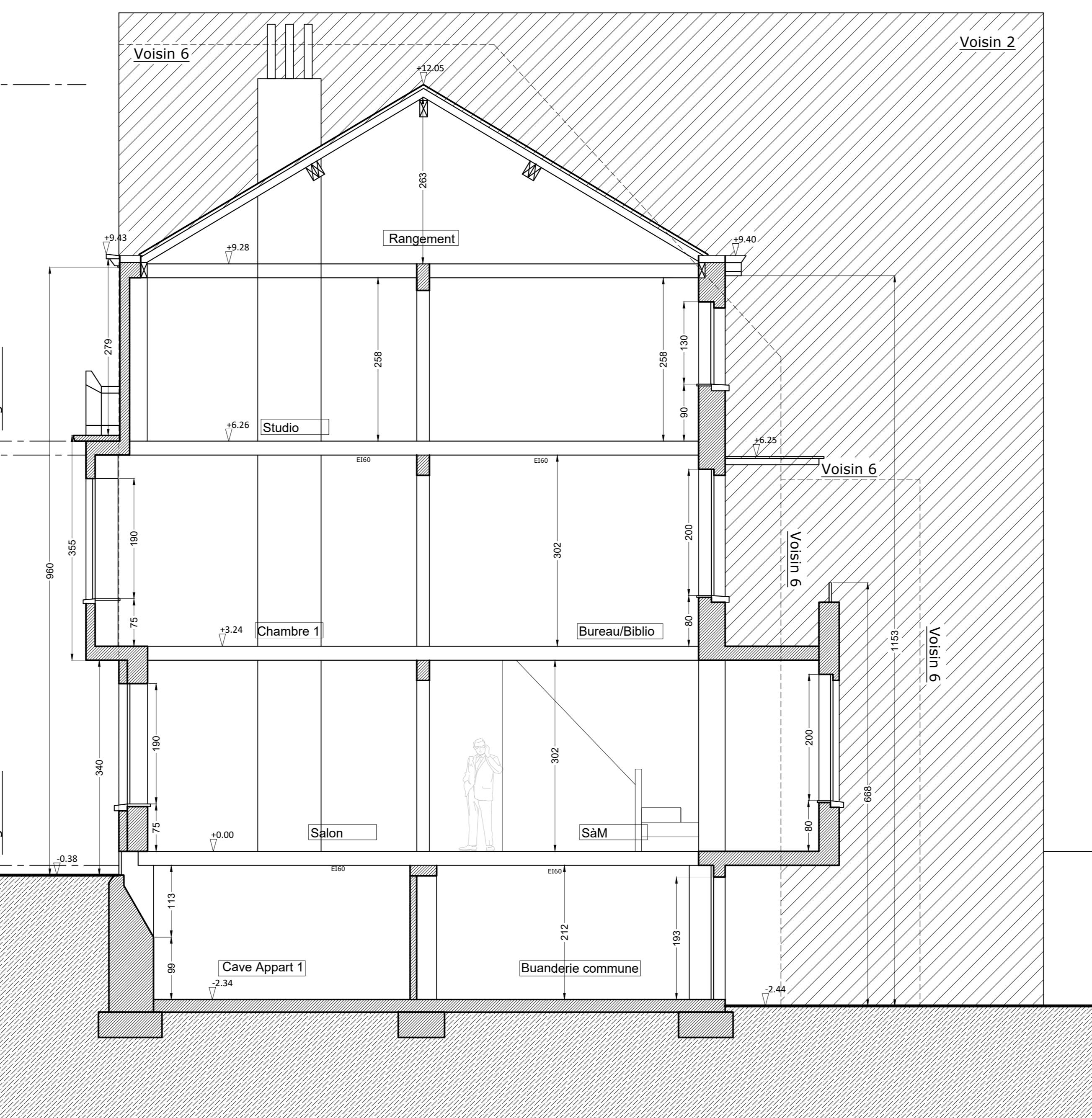
Architecte:

AS² srl

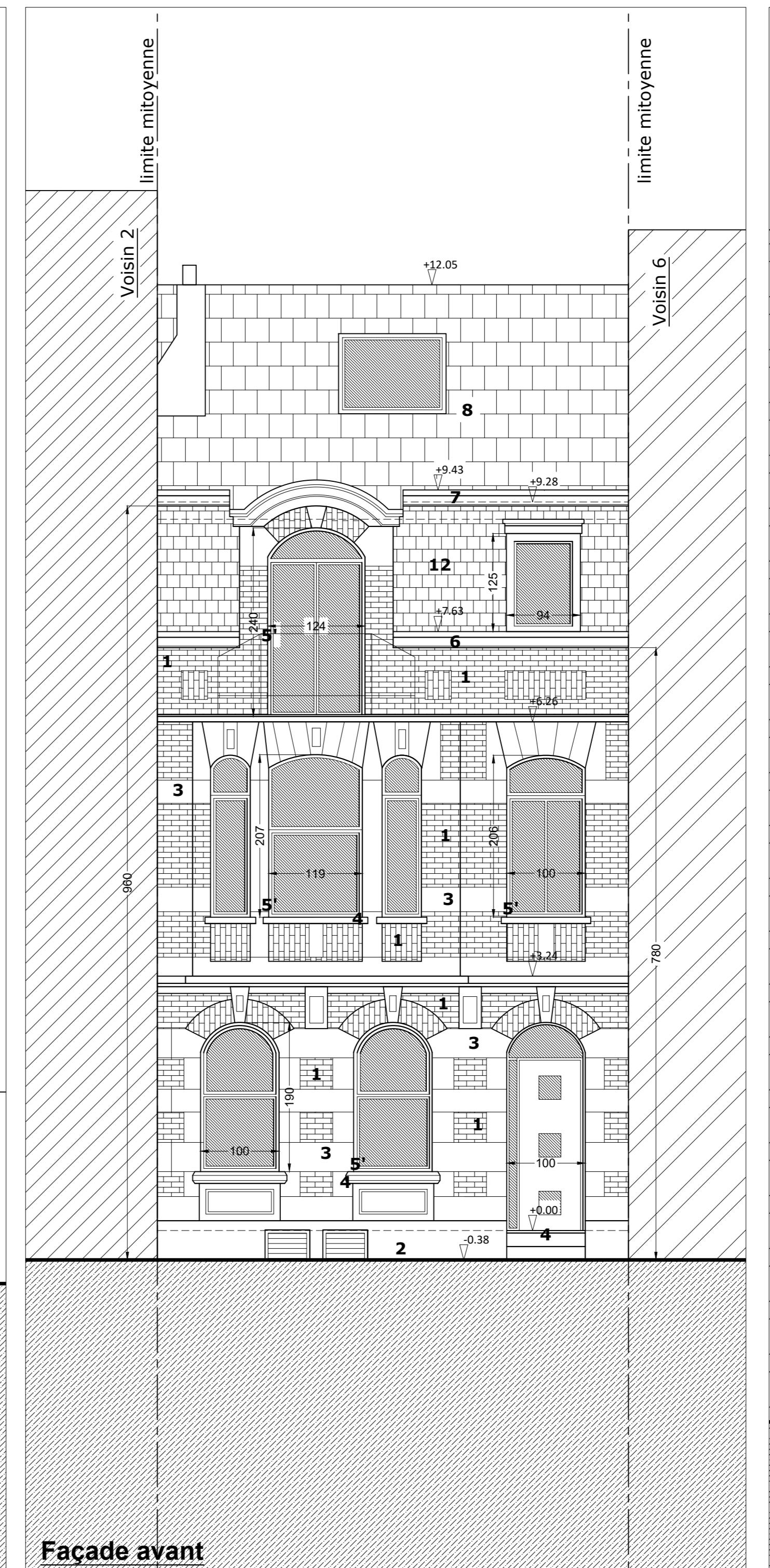
Avenue Charles Woeste 281- 4Dr, 1090 Bruxelles

Tel: 0472.72.90.44

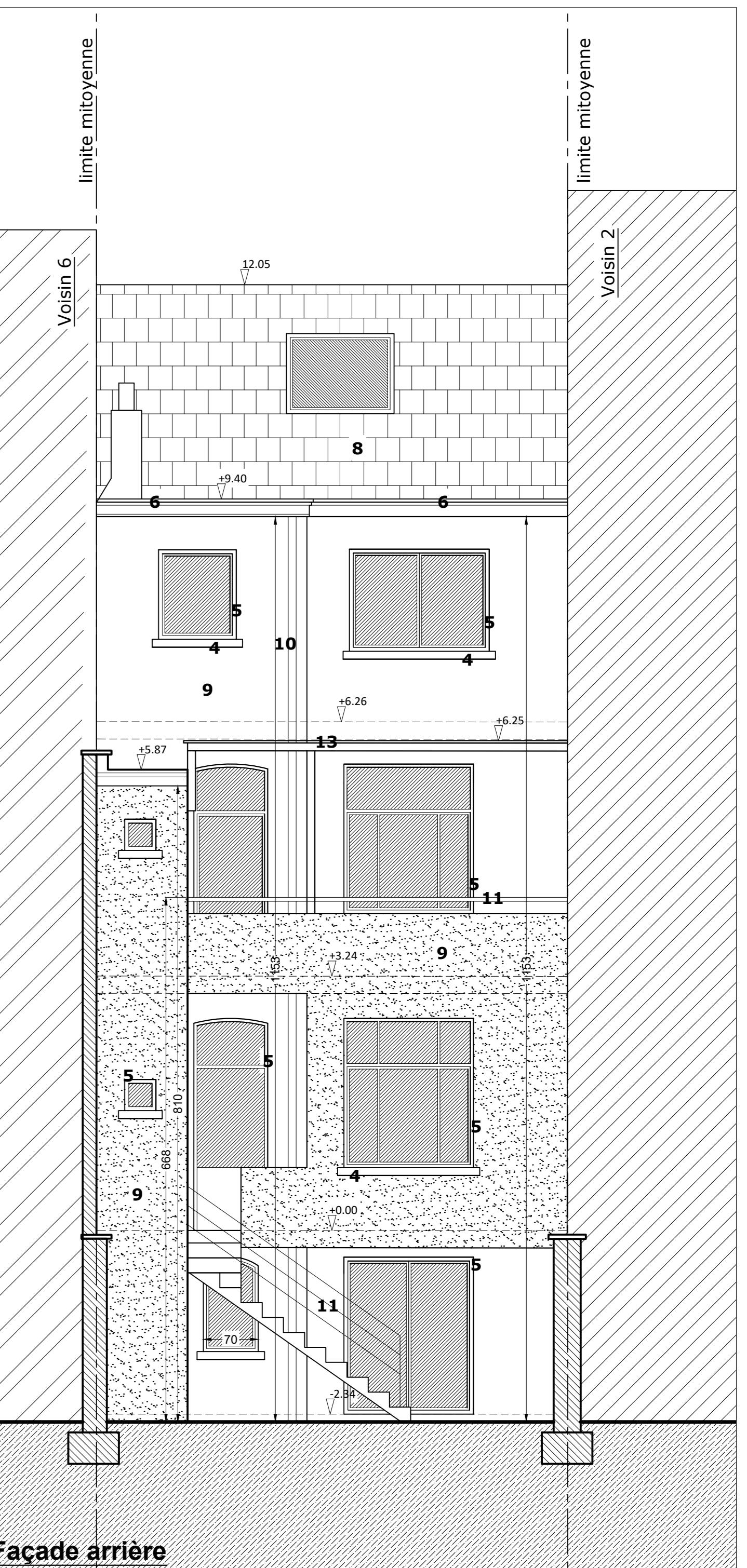
E-mail : amouhat@hotmail.com



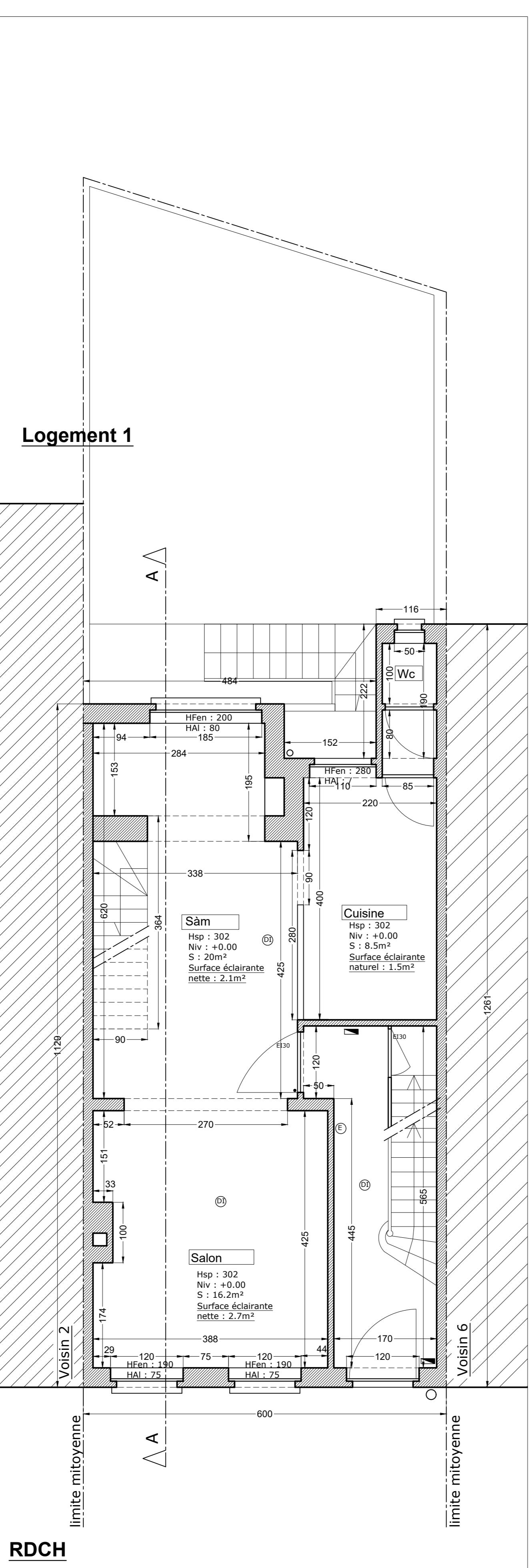
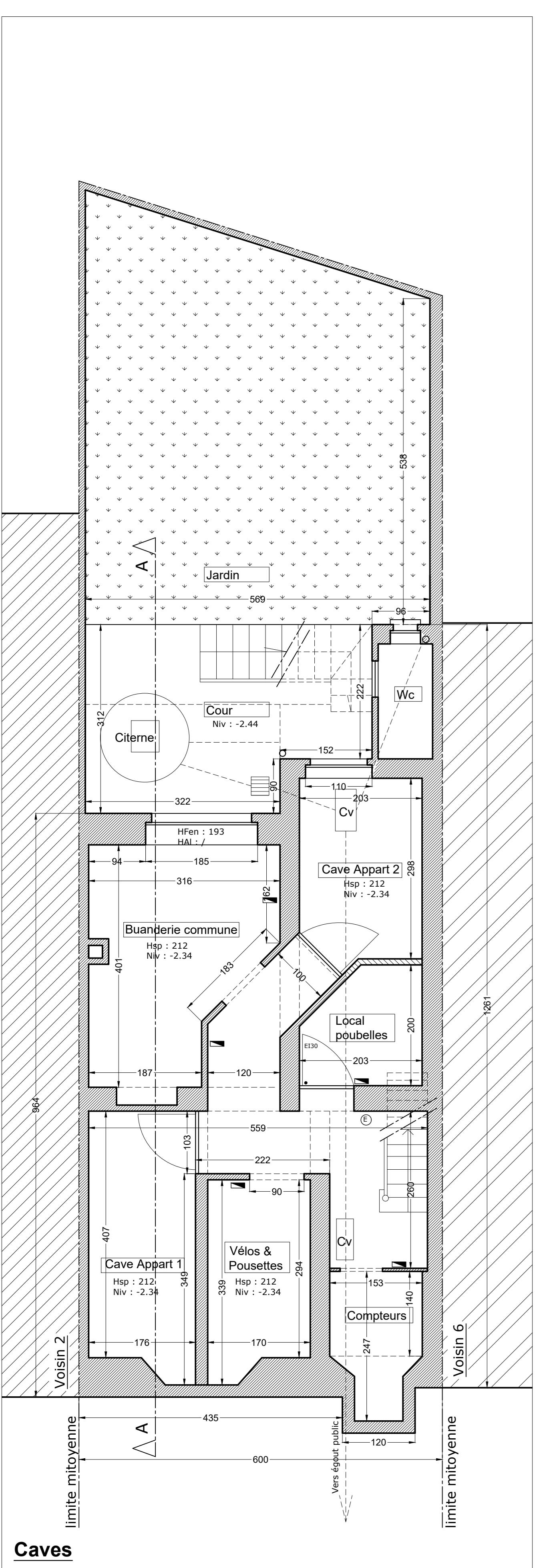
Coupe AA



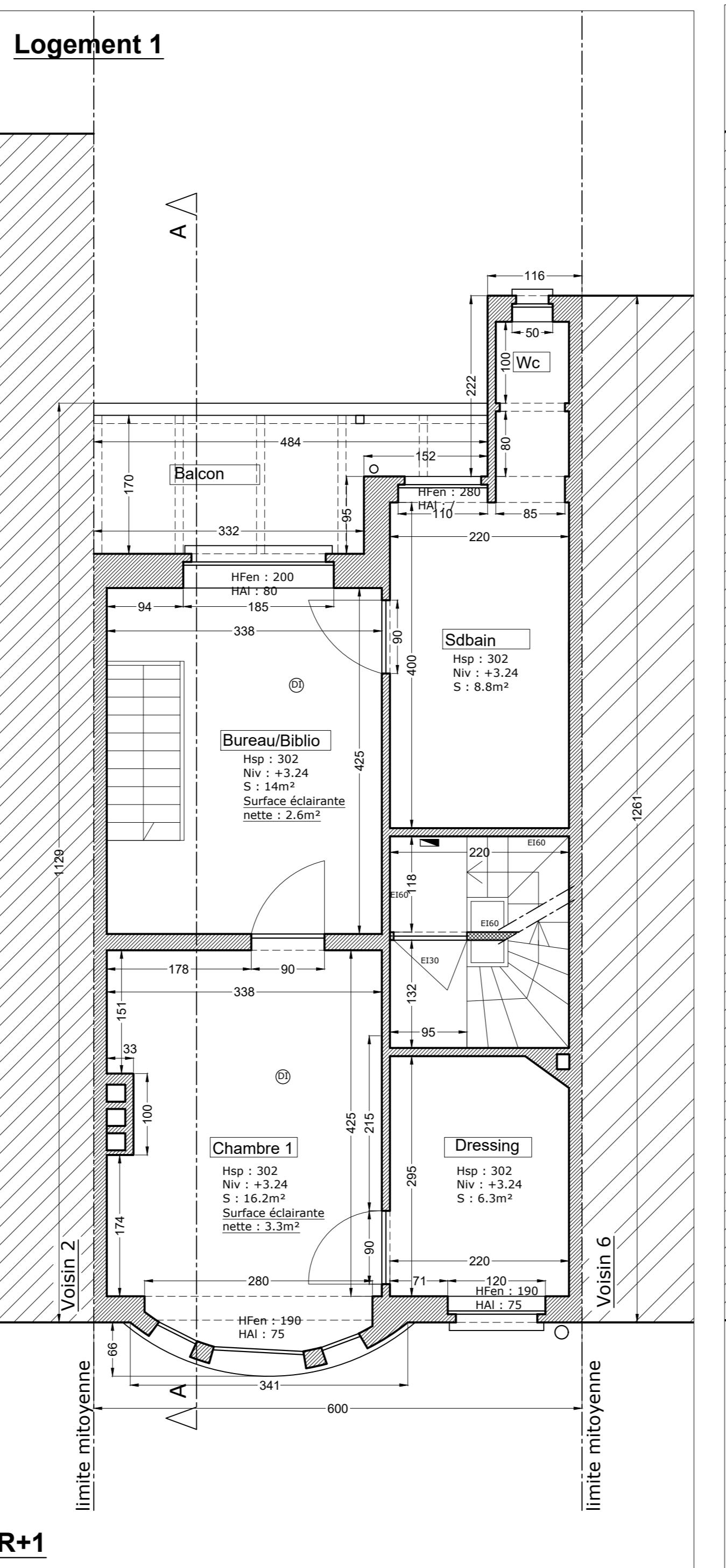
Façade avant



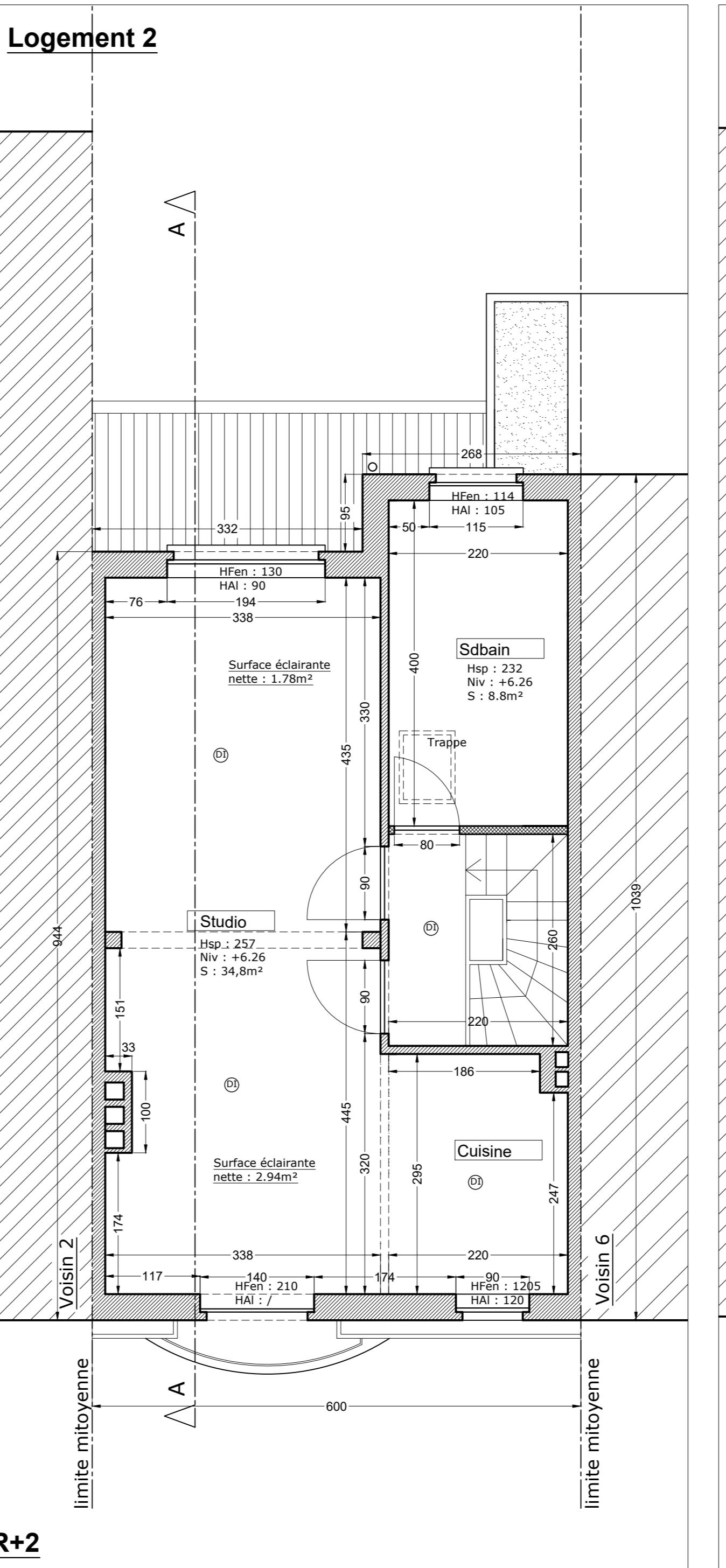
Façade arrière



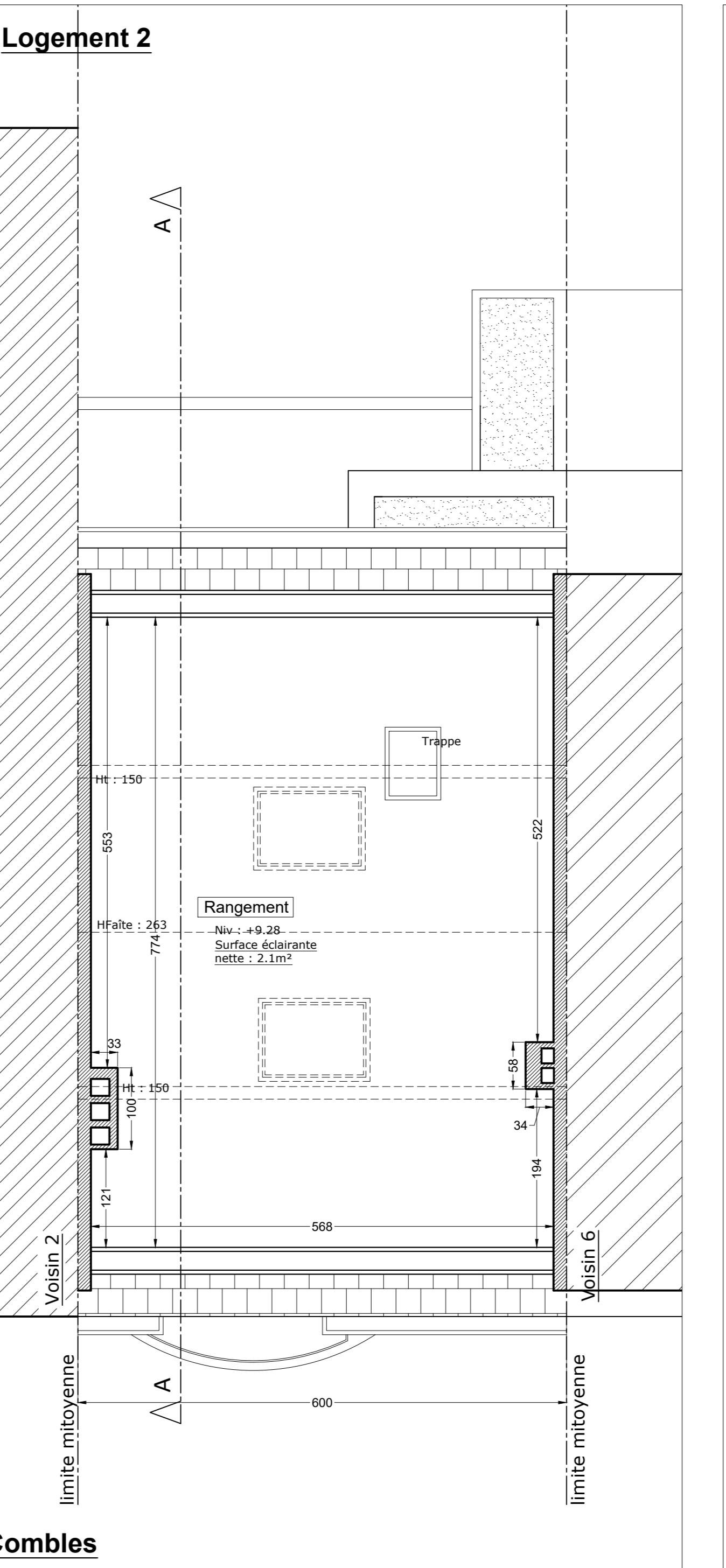
Logement 1



Logement 1



Logement 2



Logement 2

LEGENDE	
①	Parement ton orange
②	Soubassement pierre bleue
③	Cimentage clair
④	Seuil en pierre bleue
⑤	Châssis PVC blanc
⑥	Châssis bois
⑦	Corniche
⑧	Planche de finition
⑨	Tuile terre-cuite orange
⑩	Cimentage clair
⑪	TD en pvc
⑫	Garde-corps métallique
⑬	Ardoise
⑭	Auvent en bois et couverture en PVC
(E)	Extincteur
(B)	Bloc Autonome de secours
(D)	Détecteur incendie

MATERIAUX	
Maçonnerie existante	



Permis d'urbanisme J.12343 délivré
en séance du 25/11/2025