

Nos références : PU 53310 – CM/MP

## **REFUS DE PERMIS D'URBANISME**

### **LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS**

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

- Situation de la demande : **Avenue Clemenceau, 107 - 109**
- Objet de la demande : **mettre en conformité 2 immeubles de rapport**

#### **ARRETE :**

Le permis sollicité est refusé.

#### **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 12 décembre 2002 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 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 suivant : 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 a été introduite en date du **15/05/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **19/02/2025** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **RRU – Titre II – article 4 : Hauteur sous plafond ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : Eclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre III – Chapitre III – article 14 : Division d'immeubles existants ;**
- **RCU – Titre III – Chapitre III – article 13 : Ventilation – évacuation ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre IV – article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**
- **RRU – Titre IV – article 36 : Enseigne parallèle à une façade ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/02/2025 portant les références T.2025.0138/1, 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 **15/05/2025** au **29/05/2025** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **05/06/2025** ;

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 de forte mixité et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du gouvernement du 02/05/2013 ;*

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

*Vu que le bien se situe Avenue Clémenceau au n° 107-109, maison mitoyenne R+03+TV et R+2+TV, implantée sur des parcelles cadastrées 5<sup>ème</sup> Division, Section B – n° 221P6 & 221E7 ;*

*Vu que la demande vise à mettre en conformité l'augmentation du nombre de logement dans 2 immeubles de rapport ;*

*Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/05/2025 au 29/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*

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

- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>) ;*
- *application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*

*Vu les archives communales à ces adresses :*

- *n° 24577 (PU F18691) – Transformation – permis octroyé le 02/05/1932 ;*
- *n° 44703 (PU 37409) – Transformer une maison de commerce – permis octroyé le 02/09/1975 ;*
- *n° 44504Bis (PU 36749) – Transformer le rez et le sous-sol – permis octroyé le 13/06/1972 ;*

*Vu que, selon la situation de droit, l'immeuble sis au n°107 comprend un commerce réparti entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, ainsi qu'un logement aux étages ; tandis que l'immeuble sis au n°109 est affecté à une activité productive avec un logement accessoire lié à cette activité ;*

*la situation existante ne correspond plus à la situation de droit :*

- *Immeuble situé au n°107*
  - *La fusion des commerces du n°107 et n°109 ;*
  - *La démultiplication du nombre d'unités de logement (1 à 9) ;*
  - *L' utilisation des plates-formes en terrasses aux niveaux supérieurs du rez-de-chaussée et du 2<sup>ème</sup> étage ;*
  - *Le changement d'aspect de la façade à rue ;*

- Immeuble situé au n°109

- La démultiplication du nombre d'unités de logement (6) ;
- Le changement de destination atelier en commerce au rez-de-chaussée ;
- Le changement de destination atelier en logement bâtiment avant et arrière ;
- La Fusion des deux commerces du n°107 et 109 – rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- Le changement d'aspect de la façade à rue – matériau châssis et enseigne non conforme ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15756 et RU 2022/15757), il ressort que les deux immeubles ont fait l'objet de transformations réalisées sans permis, notamment la création des logements illégaux, l'utilisation des plates-formes en terrasses, la fusion des deux commerces du n°107 et n°109, changement d'affectation de l'atelier en logement, le changement d'aspect des façades à rue, l'enseigne non conforme ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (RU 2022/15756 et RU 2022/15757), une seule unité de logement peut être considérée comme régulière pour le n°107 et 0 unité de logement pour le n°109 ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ; Considérant que les plans des immeubles ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Au vu de l'historique des chefs de ménage enregistrés à ces adresses, un seul chef de ménage a été domicilié à l'immeuble situé au n°107, tandis qu'aucun chef de ménage n'a été enregistré à l'adresse du n°109 ;

Vu les renseignements cadastraux, l'immeuble situé au n°107 est répertorié en tant qu'une maison de commerce qui comporte 1 logement (péréquation de 2010), tandis que celui situé au n°109 est répertorié en tant qu'une maison sans cave habitable qui comporte 6 logements (péréquation de 2010) ;

Vu les mises en demeure I 2023/4482 et I 2024/4585, dressées en date du 17/01/2024, il a été constaté que des travaux ont été entrepris sans l'introduction préalable d'une demande de permis d'urbanisme ; que l'infraction relevée concerne :

- Pour l'immeuble situé au n°107

- La fusion des commerces du n°107 et n°109 ;
- La démultiplication du nombre d'unités de logement (1 à 9) ;
- L'utilisation des plates-formes en terrasses aux niveaux supérieurs du rez-de-chaussée et du 2<sup>ème</sup> étage ;
- Le changement d'aspect de la façade à rue ;

- Pour l'immeuble situé au n°109

- La démultiplication du nombre d'unités de logement (6) ;
- Le changement de destination atelier en commerce au rez-de-chaussée ;
- Le changement de destination atelier en logement bâtiment avant et arrière ;
- La fusion des deux commerces du n°107 et 109 – rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- Le changement d'aspect de la façade à rue – matériau châssis et enseigne non conforme ;

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

- L'augmentation du nombre de logements ;
- Le changement de destination atelier en commerce au rez-de-chaussée et en logement aux étages ;
- La fusion des commerces du n°107 et 109 au niveau du rez-de-chaussée ;
- L'utilisation des plates-formes en terrasses ;
- Le changement d'aspect de la façade à rue ;

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

- Pour l'immeuble situé au n°107

- -01 Locaux compteurs, local poubelles, local vélos
- +00 hall d'entrée commun, commerce
- +01/2 Bureau, toit plat
- +01 Appartement 1 chambre, toit plat végétalisé/jardin privatif
- +02 appartement 2 chambres, balcon
- +03 Studio, terrasse
- Combles Studio

- Pour l'immeuble situé au n°109
  - -01 Partie avant : 11 caves et partie arrière : chambre froide, stockage commerce, sanitaires ;
  - +00 Hall d'entrée commun, commerce, chambre froide
  - +01/2 Stockage commerce
  - +01 Appartement 1 chambre et appartement 2 chambres (partie arrière)
  - +02 Appartement 1 chambre et appartement 2 chambres (partie arrière)
  - +03 Duplex : séjour + cuisine, 1 chambre, SDB+wc
  - appartement 2 chambres (partie arrière)
  - Combles Duplex : 2 chambres

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible sur la carte de BE ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que le projet prévoit de végétaliser les toits plats des commerces ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat ne sont pas renseignés ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que le retrait légal d'1,90m depuis l'axe mitoyen de gauche observé pour la terrasse du +03 n'est pas délimité par un garde-corps ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ; que la hauteur du local vélo n'atteint pas la hauteur minimale requise (2,20 m) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (séjour de l'appartement F, chambre1 de l'appartement H, séjour du duplex I au +03, séjour du duplex L dans les combles) ; que la superficie nette éclairante fixée à un minimum de 1/12<sup>ème</sup> de la superficie plancher ne concerne que les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Intimité relative entre unités compte tenu de la distance restreinte entre le bâtiment avant et arrière du n°109 ;
- Aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles ;
- Peu d'optimisation spatiale des logements – position des sanitaires par rapport aux chambres (logements situés au n°107), wc intégré dans sdd, pas de sas pour les logements ;
- Les logements ne disposent pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;
- Une salle de bain avec wc intégré pour un grand logement de 3 chambres ;
- Accès sur le toit plat inaccessible depuis la chambre2 du logement D situé au +01 ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 10 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées, notamment de la maison de commerce sise au n°107 qui n'a que +/- 180m<sup>2</sup> de superficie habitable en situation de droit ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre 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 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m<sup>2</sup> ne peut être divisée ;
- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d’habitabilité ;
- Les petits logements inférieurs à 60m<sup>2</sup> ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- L’amélioration de l’habitabilité des logements existants est privilégiée avant d’envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que notamment concernant la transformation d’arrière-bâtiment, les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- La distance entre l’arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante (> 7 à 8m minimum) afin d’assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle, ainsi qu’éviter des vis-à-vis gênants ;
- Le nombre de logements est limité afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;
- privilégier un seul logement afin de réduire les nuisances de voisinage ;
- prévoir la possibilité de disposer d’un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce n’étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffecté requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

Considérant que la parcelle se situe en zone A en matière d’accessibilité (Titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d’une bonne desserte en transports en commun ; que néanmoins, au regard du nombre de logements projetés, la mise en œuvre d’une alternative de mobilité douce en l’état n’est pas envisageable, en raison de la configuration des lieux ; que, par ailleurs, l’accès au local vélos/poussettes depuis la voie publique n’est ni direct ni aisé ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 13, chapitre III du Titre III – ventilation – évacuation** ; que les locaux comprenant un appareil à combustion de chauffage ou de production d’eau chaude sont munis d’un dispositif de ventilation qu’il s’agisse de ventilation naturelle ou mécanique ; que le système de ventilation des locaux sans fenêtre (sanitaires...) n’est pas renseigné ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 15, chapitre III du Titre III – Local pour véhicules deux-roues et voitures d’enfants** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d’un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d’entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d’enfants est aménagé ; que ce local doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d’un emplacement par logement ; qu’il doit être d’accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.2° du PRAS** est d’application en ce qu’en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries en façade avant des deux bâtiments ont été remplacées sans respect du cintrage des châssis, du matériau et de la couleur d’origine ; que les briques de la façade sise au n°107 ont été peintes en rouge ; que cette couleur ne se motive pas en ce qu’elle n’est pas en harmonie avec celle du voisinage ;

Considérant que les châssis des étages sont réalisés en PVC de ton blanc ; que les portes d’accès aux logements sont en PVC de ton gris anthracite ; que la porte d’entrée du commerce sis au n°109 est également en PVC de ton blanc ; que ni le matériau ni la teinte de châssis des vitrines commerciales ne sont précisés ; que les éléments en pierre bleue ne sont pas identifiés ;

Considérant que l’uniformité de la façade ainsi que l’harmonie avec l’aspect architectural du cadre bâti environnant ne sont pas respectées, que la composition d’ensemble en est affectée ; qu’il convient dès lors d’harmoniser les matériaux et tonalités des menuiseries extérieures, en privilégiant des teintes et finitions compatibles avec le caractère architectural du bâti ;

Considérant par ailleurs que les lucarnes prévues sur le versant à rue des deux toitures ne s’intègrent pas à la configuration des lieux en ce que les baies ne sont pas alignées avec celles des étages inférieurs ; que cette typologie ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ;

Considérant que l’**article 126 §11 du CoBAT**, est d’application en ce qu’il y a **dérogation 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, s’harmonisent 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 qu'il existe des incohérences entre l'élévation de la façade arrière et le plan du 1er étage, en ce que ce dernier indique un accès à la plateforme arrière (jardin privatif) depuis le hall de nuit du logement E via une petite porte donnant sur un escalier extérieur, tandis que l'élévation de façade représente à l'emplacement de la porte une fenêtre et un escalier menant jusqu'au balcon du logement H situé au +02 ;*

*Considérant qu'il est indiqué sur les plans que la toiture plate végétalisée du commerce situé au n°109 est non accessible, alors même qu'un accès est prévu depuis la chambre 2 de l'appartement D, situé au premier étage, via une porte donnant directement sur ladite toiture ;*

*Considérant que ces divergences rendent la demande lacunaire et empêchent une évaluation complète du projet ; que, dès lors, la Commission de Concertation n'est pas en mesure de se prononcer en pleine connaissance de cause ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VI, article 36, enseigne parallèle à une façade**, en ce qu'en zone restreinte l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux 2/3 de la façade ; qu'il y a lieu dès lors de s'y conformer ;*

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

*Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2025.0138/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 27/02/2025 ;*

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

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

**Avis défavorable :**

**Considérant l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 05/06/2025 ;**

**Considérant qu'en date du 18 juin 2025, le demandeur a fait part de son intention d'introduire un projet modificatif en application de l'article 126/1 du CoBAT ; qu'il nous a ensuite adressé un courrier recommandé daté du 1er juillet 2025 dans lequel il indique renoncer à cette intention et demande qu'une décision de refus de permis soit prise.**

**Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de clôturer la procédure ;**

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

Fait en séance du 15/07/2025

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

*Notification du présent refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.*

*(Références dossier régional : 01/AFD/1943988)*

*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 <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.*

### **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.*

#### **Modalités de publicité**

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.*

---