

Nos références : PU 53258 – VD/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Beeckman de Crayloo, 12**
- Objet de la demande : **créer deux lucarnes en toiture, aménager un 3ème logement et modifier les aménagements intérieurs d'un immeuble 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 **26/03/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **06/03/2025** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **RRU – Titre I – article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : Hauteur d'une construction mitoyenne – hauteur de toiture ;**
- **RRU – Titre I – article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre I – article 13 : Maintien d'une surface perméable ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : Superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 4 : Hauteur sous plafond ;**
- **RRU – Titre II – article 8 : WC ;**
- **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 15 : Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;**
- **RCU – Titre I – chapitre IV – article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/03/2025 portant les références CP.2010.0174/3, 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 **12/06/2025** au **26/06/2025** et que 1 courrier de réclamation sans demande à être entendu a été introduit ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **03/07/2025** ;

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 d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Beeckman de Crayloo au n° 12, maison mitoyenne de rapport R+02+TV, implantée sur une parcelle de 174m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 46 w 7 ;

*Vu que la demande vise à **créer deux lucarnes en toiture, aménager un 3^{ème} logement et modifier les aménagements intérieurs d'un immeuble de rapport ;***

Vu que la demande a été introduite le 26/03/2024, que le dossier a été déclaré complet le 06/03/2025 ;

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

- *application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;*
 - *dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;*
 - *dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2025 au 26/06/2025, et que la réclamation introduite est libellée comme suit :

- *Non-respect du permis PU 47040 (rehausse mitoyenne plus importante (+ 25cm), maintien d'une annexe en fond de parcelle, toiture végétalisée non réalisée, matériau des couvre-murs mitoyen modifié) ;*
- *Retard dans le chargement sur MyPermit de la version électronique du dossier, réduisant la période légale de consultation de l'enquête publique ;*

- *Nombreux travaux déjà réalisés qui ont créés des dégâts, travaux supplémentaires qui font craindre des répercussions sur la stabilité et sur les murs mitoyens ;*
- *Manquement sur les plans de la zone de terrasse et de l'abri de jardin maçonné, créant une forte imperméabilisation de la parcelle (cadre VI de la demande erroné) ;*
- *Les lucarnes s'apparentent davantage à des rehausses vu leur ampleur ; leur ombre portée impacte les parcelles voisines, limite la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques ;*

Vu l'archive communale à cette adresse :

- *n° 33112 (PU 26322) – construire une maison – permis octroyé le 09/09/1948 ;*
- *n° 46810 (PU 40276) – transformation intérieure – permis octroyé le 19/12/1989 ;*
- *n° 50082 B (PU 47040) – étendre le rez-de-chaussée en façade arrière (extension de la pièce de vie) – permis octroyé le 24/03/2011 ;*
- *n° PU 2011/16/PAA – abattre un arbre (Pinus pinaster) – permis octroyé le 10/01/2012 ;*
- *n° 50135 T (RPUG 48919) – rediviser un immeuble à appartements, reconstruire une cabane de jardin – demande de permis refusée par la Commune le 22/03/2016 et par le Gouvernement le 14/12/2016 ;*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la division de l'immeuble en 3 unités de logement, pour l'aménagement du sous-sol et des combles, pour l'aspect des menuiseries extérieures de la façade à rue ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2013), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable, qui comporte une unité de logement, qui présente une surface bâtie au sol de 115m² ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (PU 40276 de 1989) ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1993, 2 chefs de ménage étaient inscrits ;

Vu la demande refusée en 2016 ; que la décision a été motivée comme suit :

- *Il y a lieu de se référer au permis d'urbanisme de 1989 pour le nombre d'unités de logement – celui-ci est de 2 ;*
- *L'augmentation du nombre d'unités à 3 impacte l'habitabilité du bâtiment qui n'a pas la capacité d'accueillir une unité de logement supplémentaire ;*
- *Il est nécessaire de garder 2 unités de logement réparties en un duplex +00/+01 et un autre +02/combles ;*
- *Le sous-sol doit être attribué à des caves privatives ;*

Vu la mise en demeure (l 2019/2812), dressée en date du 14/03/2019, il a été constaté que les travaux afin de remettre les lieux en leur pristin état au plus tard pour le 18/11/2018 (RPUG 48919 de 2016) n'ont pas été réalisés – maintien de 3 unités de logement (duplex -01/+00, simplex +01, duplex +02/combles) et de la cabane de jardin ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la division de l'immeuble en 3 unités de logement, à construire une rehausse sur les versants de toit avant et arrière afin de créer un duplex +02/combles, à créer un accès privatif au sous-sol pour le logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement suivant :

- *-01* *local compteurs/ordures/outillage, caves privatives(2), stationnements vélos dans le couloir*
- *-01/+00* *duplex de 1 chambre nécessitant la création d'un escalier privatif*
niv. inf. : cave/atelier, local technique
niv. sup. : chambre côté rue, cuisine ouverte sur séjour/sàm, sdb non équipée
- *+01* *appartement de 1 chambre*
cuisine ouverte sur séjour/sàm, coin bureau, sdb, wc, chambre
- *+02/combles* *duplex de 3 chambres nécessitant la création de 2 lucarnes*
niv. inf. : même aménagement que le +01
cuisine ouverte sur séjour/sàm, coin bureau, sdb, wc, chambre
niv. sup. : chambres, sdd, wc

*Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;*

Que les surfaces plantées en pleine terre, en situation existante, ont été fortement diminuées ; que le projet ne renseigne aucun aménagement ; que l'abri de jardin infractionnel est toujours visible sur l'image aérienne de 2025 ;

Qu'il convient pour le moins de garantir un aménagement paysager qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale (cf. site Natagora) ; qu'il y a lieu de compléter les représentations ;

Considérant que la végétalisation des toits plats (toit de l'extension du +00 et du +02) est projetée, tout comme en 2011 ; qu'il convient de représenter l'épaisseur du substrat, de s'assurer de la faisabilité technique et de réaliser les travaux conditionnés par permis ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'abri de jardin à démolir en fond de parcelle (PU 47040 de 2011), mais toujours existant à ce jour, est construit au-delà de la profondeur autorisée ; que celui-ci devant disparaître, la rehausse mitoyenne occasionnée par ce volume infractionnel doit être abaissée à la hauteur du mur de jardin existant (+/- 2,20m) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture**, en ce que les rehausses en toiture de type lucarne dépassent les profils de toiture des 2 constructions voisines immédiates ;

Que ces lucarnes n'observant pas un retrait par rapport au plan de la façade, elles sont dès lors assimilées à une rehausse ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ;

Que les profils des constructions voisines sont dépassés de +/- 2,50m pour celui de gauche (R+02+TV) et de +/- 2,90m pour celui de droite (R+02+TP) ; que la lucarne dépasse son propre profil de versant de 1,50m (à l'avant) et 1,80m (à l'arrière) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est fortement réduite en situation existante de fait ; qu'il convient en situation projetée de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les implanter de manière conforme ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que le projet ne donne aucune garantie pour une modification de l'aménagement existant infractionnel qui respecte la prescription – une zone de cour et jardin qui comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ; qu'il y a lieu de compléter les représentations ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que le séjour/cuisine des +01 et +02 n'atteint pas le minimum requis ($24,51m^2 >< 28m^2$) ; qu'il convient de supprimer le cloisonnement et d'intégrer le bureau dans la pièce de vie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur libre au droit de l'escalier du duplex +02/combles n'est pas atteinte partout ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc du rez-de-chaussée, situé dans la sdb, n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le salon ; que la sdb n'est pas équipée ; que les wc des +01 et +02 ne sont pas séparés de la pièce de vie par deux portes, le hall commun n'étant pas séparé de la pièce de vie ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Le rangement poubelles dans le local compteurs est inadéquat, les poubelles se rangeant dans un local distinct équipé d'une ventilation/extraction et de porte/paroi répondant aux exigences SIAMU ;
- Les superficies des pièces de vie (séjour/cuisine de $24,51m^2$) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants ; le duplex +02/combles de 3 chambres dispose de la même superficie des pièces de vie que le logement de 1 chambre au +01 ;
- Les représentations de l'implantation des techniques (chaudière) et des appareils sanitaires manquent ;
- L'inaccessibilité du toit plat au +03 n'est pas garantie en l'état – la partie ouvrante des châssis doit être limitée en partie supérieure (le panneau inférieur fixe faisant office d'allège) ;

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 :

- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'ilot ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- préconiser la diminution des hauteurs de mitoyen ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 2 à 3 malgré la demande refusée RPUG 48919 ; qu'il propose des rehausses supplémentaires en toiture ; que la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée qui a été autorisée (+4,35m) est déjà très impactante pour le voisinage (+ 7,80m par rapport au voisin de gauche, +5,35m par rapport au voisin de droite) ; qu'il convient de se conformer à l'aménagement déjà préconisé en 2016, à savoir 2 unités de logement soit – un duplex +00/+01 et un autre +02/combles ; de limiter les rehausses en toiture en supprimant celle à rue et ,si une lucarne arrière est envisagée, en observant un retrait par rapport au plan de façade ;

Considérant que les dérogations et manquements attestent d'une occupation trop importante de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble qui n'a que +/- 216m² de superficie habitable en situation de droit ; que les nouveaux aménagements n'améliorent pas l'habitabilité de la maison ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée ;

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 aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;

Que le rangement vélos doit être proposé dans un local fermé prévu à cet effet ; que l'accès au sous-sol n'est ni direct ni aisé ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques sont impactées ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ;

Que la hausse en toiture est inadéquate en ce qu'elle n'observe pas un retrait suffisant par rapport au plan de façade ; que l'aspect des matériaux (dont bois méranti de couleur naturelle) n'est pas harmonisé avec la palette chromatique des éléments de façade ;

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

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées par porte et châssis en PVC blanc sans impacter les baies ; que les divisions des châssis de l'oriel ne sont pas respectées (suppression de l'imposte supérieure) sans pour autant rompre avec la composition d'ensemble de la façade ;

Que la porte a été remplacée entre 2009 et 2013 ; que sa représentation au plan est lacunaire ; que la division des panneaux de la porte, entre panneaux plein et vitré, n'est pas harmonisée ; que le nombre de boîte aux lettres ne se justifie pas ; qu'il convient, en situation projetée, de proposer une esthétique plus qualitative de la porte d'entrée ;

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. »

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,



Nathalie COPPENS

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



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/1938177)

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.
