

Nos références : PU 53070 – CD/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 de la Clinique, 112**
- Objet de la demande : **changer l'affectation du rez-de-chaussée en logement, démolir une partie du rez-arrière pour créer un jardin/cour et mettre en conformité les menuiseries du rez et du 1er étage et l'agrandissement de la terrasse arrière au 1er étage**

#### 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 **11/10/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **13/08/2024** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **Dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur de construction ;**
- **Dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **Dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable ;**
- **Dérogation au RCU, Titre III, article 15 – local vélos/poussettes ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/09/2024 portant les références T.1983.0539/1, 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 **17/11/2024** au **01/12/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **05/12/2024** ;

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 est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 le bien se situe Rue de la Clinique au n°112, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 249R5 et est répertorié en tant qu'immeuble comprenant 2 unités de logements et une unité d'exploitation ;*

*Vu que la demande vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée en logement, démolir une partie du rez-de-chaussée arrière pour créer un jardin/cour et mettre en conformité les menuiseries du rez-de-chaussée et du 1er étage et l'agrandissement de la terrasse arrière au 1er étage ;*

*Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 17/11/2024 au 01/12/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*

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

- *application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement*

*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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
  - *dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
  - *dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral ;*
  - *dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;*

*Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1983.0539/1 daté du 09/09/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;*

*Vu les archives communales à cette adresse :*

- *n° 40683 (PU 33147) - construire une maison - délivré le 05/12/1961 ;*
- *n° 45528 (PU 38482) - transformer l'immeuble - délivré le 29/07/1981 ;*
- *n° 45775 (PU 38720) - construire un atelier - délivré le 26/04/1983 ;*

*la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :*

- la destination du rez-de-chaussée a été modifiée d'activité productive vers logement(s),
- une véranda a été construite à l'arrière au 1<sup>er</sup> étage entre 2004 et 2009,
- les menuiseries en façade à rue ont été modifiées (avant 2009) ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 caves
- +00 entrée, cage d'escalier  
**activité productive** : magasin, bureau, WC séparé, atelier en fond de parcelle
- +01 **logement 01** : séjour, cuisine, SDB, WC séparé, 2 chambres, balcon avant
- +02 **logement 02** : hall, 2 SDB, WC séparé, 3 chambres, balcon arrière
- Combles **logement 02** : séjour, cuisine, terrasse arrière

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1358), l'immeuble comprend une activité productive au rez-de-chaussée, 1 logement au 1<sup>er</sup> étage et 1 logement au 2<sup>ème</sup> étage et combles ;

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 ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- changer l'affectation du rez-de-chaussée en 3<sup>ème</sup> unité de logement ;
- démolir une partie du rez-de-chaussée arrière pour créer un jardin/cour ;
- mettre en conformité l'agrandissement de la terrasse arrière au 1<sup>er</sup> étage ;
- mettre en conformité les menuiseries du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ;

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

- -01 caves avec local vélos
- +00 entrée, cage d'escalier  
**logement 03** : hall, 1 chambre, espace polyvalent, buanderie, SDD, SDD avec WC, séjour avec cuisine, cour
- +01 **logement 01** : app. 2 chambres - inchangé
- +02 **logement 02** : duplex 3 chambres - hors demande
- Combles **logement 02** : duplex 3 chambres - hors demande

que le demande porte uniquement sur le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques en intérieur d'ilot ; que la densité du bâti au rez-de-chaussée n'est que légèrement diminuée ; que le changement de destination du rez-de-chaussée peut occasionner des nuisances en intérieur d'ilot ; que l'augmentation du nombre de logement peut préjudicier le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que le bâti au rez-de-chaussée dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ; que le changement de destination au rez-de-chaussée en vue d'aménager une unité de logement 1 chambre ne nécessite pas une telle profondeur de bâti ; qu'il convient dès lors de limiter la profondeur de la construction au rez-de-chaussée et de s'aligner sur la profondeur de la construction voisine la plus profonde (voisin de droite) ;

Considérant également que l'agrandissement et la fermeture du balcon à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse le profil des constructions mitoyennes ; que le demandeur motive cette fermeture par des raisons de sécurité d'accès (cambriolage) ; que ces transformations sont peu esthétiques et ne participent pas à l'amélioration de l'habitabilité du logement concerné ; qu'il y a donc lieu de restaurer un balcon à ciel ouvert à cet étage ;

Considérant cependant qu'un balcon s'étendant sur toute la largeur de la parcelle n'est pas conforme au code civil en matière de vues, notamment vers le voisin de droite ; que le mur mitoyen de gauche est rehaussé en situation de droit et le balcon attenant au mitoyen gauche existant depuis 1981 ; qu'en séance, le demandeur a déclaré avoir l'accord du voisin de droite sur l'extension du balcon ; qu'il convient dès lors de fournir la preuve de cet accord (servitude enregistrée ou accord écrit signé du voisin de droite) ou, à défaut, d'observer un retrait d'1,90m par rapport au voisin de droite tel que défini par le code civil ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'une partie de la construction en fond de parcelle est démolie en vue de créer une zone de cour et jardin mais que celle-ci est de dimensions réduites et sans grand potentiel ; qu'il convient d'étendre la zone à démolir en fond de parcelle en vue d'offrir un espace extérieur qualitatif en terme de surface au

logement créé au rez-de-chaussée, augmenter la perméabilité de la parcelle et participer à l'amélioration du cadre végétal en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable** et au **RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins**, en ce que la zone de cours et jardins créée ne comporte de surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;

Considérant de surcroît que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient dès lors de restaurer des zones de pleine terre sur au moins 50% de la zone de cour et jardin agrandie et de proposer un gestion intégrée des eaux pluviales qui vise à limiter le rejet vers les égouts ;

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 la demande ne renseigne pas l'aménagement des logements existants aux étages ; que les plans d'archives autorisent 2 unités de logements de typologie variées (1 logement 2 chambres et 1 duplex 3 chambres) ; que ces unités disposent chacune d'un espace extérieur privatif ; que leurs aménagements intérieurs et leur habitabilité sont d'une qualité suffisante permettant la création d'un logement supplémentaire ;

Considérant cependant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que le logement créé au rez-de-chaussée présente une superficie supérieure à 120m<sup>2</sup> ; que le logement est équipé de 2 salles de bain/douche qui ne sont pas nécessaires ; que l'utilisation de l'« espace polyvalent » est à clarifier ; que les surfaces habitables projetées sont excessives au vu de la typologie projetée (1 chambre) ; que la profondeur limitée de la construction telle que définie ci-avant (alignée sur le voisin de droite) permet de maintenir une surface plancher d'environ 75m<sup>2</sup> pour le logement du rez-de-chaussée qui est adéquate pour l'aménagement d'un logement 1 chambre ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les surfaces projetées sont conséquentes et inadaptées au programme envisagé ; qu'elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et ne dédensifient pas le cœur d'îlot pourtant fortement bâti ; qu'il y a donc lieu de réduire la surface construite au rez-de-chaussée et de l'aligner sur la profondeur de construction du voisin de droite et de revoir la configuration des locaux du logement projeté du rez-de-chaussée ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que l'absence de place de stationnement malgré l'augmentation du nombre d'unités de logements est acceptable ; que le projet propose par ailleurs une alternative de mobilité douce en prévoyant des espaces pour vélos dans les caves au sous-sol de l'immeuble ainsi que 3 emplacements vélos dans le hall commun au rez-de-chaussée ;

Considérant que le SIAMU mentionne dans son rapport que ces emplacements dans le hall commun sont interdits pour des raisons de sécurité de circulation et d'accès ; que ces emplacements doivent être supprimés ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 15 §1 – Local vélo/Poussette** ; en ce que la création d'un 3<sup>ème</sup> logement impose l'aménagement d'un local pour vélos et poussettes facilement accessibles ; que les emplacements vélos en sous-sol sont spacieux mais peu aisément accessibles ; qu'il convient de prévoir une rampe d'accès vers le sous-sol afin de faciliter l'accès des vélos aux emplacements en cave ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries en bois d'origine ont été remplacées par des châssis en PVC blanc (avant 2009) ; que les plans d'archives ne renseignent pas les divisions d'origine ; que le projet prévoit le maintien du PVC blanc pour les châssis mais une porte en bois peint en blanc pour l'entrée ; que les baies sont inchangées et que la composition de façade est peu affectée ; que les volets et boîtes aux lettres sont intégrées à la façade ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que les modifications apportées doivent viser à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti et uniquement servir à promouvoir leur embellissement et assurer leur pérennité ; qu'il convient d'offrir une uniformité des matériaux pour les menuiseries et revêtement et que ces matériaux doivent être qualitatifs et durables ; que des châssis en PVC ne sont dès lors pas acceptables ; qu'il convient de proposer des châssis en bois peint en blanc à deux vantaux ; qu'en vue d'harmoniser les divisions à celles du voisinage ; une imposte supérieure doit être présente au rez-de-chaussée et au 2<sup>ème</sup> étage ; qu'un panneautage en bois doit être proposé en partie inférieure de la baie centrale du 1<sup>er</sup> étage (accès au balcon) ; que les grilles de ventilation des fenêtres (locaux secs en façade avant) doivent être de type invisible ;

Considérant que les briques en verre existantes à l'entresol ne s'harmonisent pas avec les menuiseries aux étages ; qu'il y a lieu de les remplacer par des châssis en bois peint en blanc avec cintrage ;

Considérant que la porte est actuellement bois ; que ses caractéristiques architecturales ne s'intègrent pas au cadre environnant ; qu'il convient des s'inspirer des portes de bâtiments voisins (n°110, n°116, n° 120 etc.) et qu'il y a lieu de remplacer la porte existante par une porte en bois mouluré peint en blanc symétrique ;

Considérant enfin qu'en vue de préserver les qualités esthétiques de la façade, la bâche plastique fixée sur le garde-corps du balcon du 1<sup>er</sup> étage doit être supprimée ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1983.0539/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 09/09/2024 ;

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

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

**à condition de :**

- **Limiter la profondeur de la construction au rez-de-chaussée en s'alignant à la profondeur de la construction de droite,**
- **Restaurer un balcon à ciel ouvert avec garde-corps à l'arrière du premier étage et fournir la preuve de l'accord du voisin de droite sur la servitude de vue (servitude enregistrée ou accord écrit du voisin concerné). A défaut, respecter le retrait d'1,90 m imposé par le code civil,**
- **Restaurer de la zone de pleine terre sur minimum 50% de la surface de zone de cours et jardin agrandie et proposer une gestion plus intégrée des eaux pluviales,**
- **Supprimer les emplacements vélos dans le hall d'entrée,**
- **Proposer des châssis en façade avant en bois peint en blanc avec 2 vantaux et grilles de ventilation invisibles,**
- **Proposer une imposte supérieure pour les châssis du rez-de-chaussée et du 2<sup>ème</sup> étage et un panneautage en bois pour la partie inférieure de la baie centrale du 1<sup>er</sup> étage,**
- **Remplacer la porte existante par une porte en bois peint en blanc symétrique,**
- **Remplacer les briques de verres à l'entresol par des châssis en bois peint en blanc avec cintrage,**
- **Supprimer la bâche plastique placée sur le garde-corps du balcon du 1<sup>er</sup> étage.**

**En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.**

**En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins. »**

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **12/12/2024**, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ;

**Avis défavorable :**

**Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation sur la demande du 05/12/2024 et la demande de projet modificatif répondant aux conditions émises notifiée au demandeur le 12/12/2024 ;**

**Considérant que malgré le délai de 6 mois actuellement écoulé, aucun projet modificatif n'a été introduit ; que la procédure est donc poursuivie et que l'autorité délivrante statue en l'état ;**

**Considérant de ce qui précède que le projet, sans les modifications nécessaires demandées, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ; que le permis ne peut être accordé.**

Fait en séance du 15/07/2025

Fait en séance du

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/1916660)*

*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.*

---