

Nos références : PU 52949 – 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 Sergent De Bruyne, 86**
- Objet de la demande : **mettre en conformité les extensions volumétriques, l'aménagement de trois logements dans un immeuble mixte et la transformation d'un atelier arrière en logement supplémentaire**

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE :

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 15 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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 qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ni de permis de lotir en vigueur ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu la règlement Communal d'Urbanisme (RCU) entré en vigueur le 17/10/2019 ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DÉCISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **26/06/2023** et complétée les **10/11/2023**, **09/04/2024** et **16/05/2024**;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **13/06/2024** ;

Considérant que la demande initiale déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus :

- **dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur 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 ;**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 16 – collecte des eaux pluviales ;**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale ;**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel ;**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 19 - bon aménagement des lieux ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 23 – toitures plates ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 38 – collecte eaux pluviales et de ruissellement ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 55 – aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;**
- **dérogation au RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **08/09/2024** portant les références CP.2024.0482/1, figurant dans le dossier de demande initiale de permis ; que le rapport est défavorable ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **17/09/2024** au **01/10/2024** et que 1 observation a été introduite ;

Considérant que la commission de concertation a émis un avis défavorable unanime sur la demande initiale en date du **10/10/2024** ;

Considérant qu'en application de l'article 126/1 du CoBAT, le demandeur a notifié son intention d'introduire un projet modifié en date du **08/11/2024** ;

Considérant que la demande modifiée a été introduite en date du **02/04/2025** et complétée le **08/05/2025** ;

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

Considérant que la demande modifiée déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus :

- **dérogation au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale ;**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel ;**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux ;**
- **dérogation au RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants ;**

Que la demande modifiée a été soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **29/07/2025** portant les références CP.2024.0482/2, figurant dans le dossier de demande modifiée de permis ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **26/09/2025** au **10/10/2025** et que 1 observation a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **16/10/2025** sur la demande modifiée, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue Sergent De Bruyne au n° 86, maison mitoyenne R+03+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 204M32 et est répertorié en tant que maison de commerce avec entrée particulière sans passage carrossable ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 9782 (F10289-PU) – construire des annexes– permis octroyé le 01/03/1904 ;*
- *n° 12321 (6450-PU) – modifier la façade (à rue) - permis octroyé le 29/09/1909 ;*

- n° 12994 (F13548-PU) – agrandir un atelier avec habitation à l'étage – permis octroyé le 10/05/1911 ;
- n° 24065 (15749-PU) – transformation du 3^{ème} étage – permis octroyé le 09/11/1931 ;
- n° 31427 (23347-PU) – transformation (aménagement magasin RDC) – permis octroyé le 23/10/1941 ;
- n° 48346BIS (44024-PU) - cimentage + peinture façade avant – demande retirée en 2002 ;

Considérant que les archives communales sont lacunaires et qu'elles ne renseignent pas sur le nombre et la répartition des logements au sein des bâtiments avant et arrière ;

Considérant que l'historique de population à cette adresse reprend 3 chefs de ménage en 1993 ; que cependant 2 des chefs de ménage portent le même nom de famille ;

Considérant que l'historique des compteurs Sibelga reprend 2 compteurs de gaz et 2 compteurs d'électricité en service en 1993 ; que 3 compteurs d'électricité et 2 compteurs de gaz supplémentaires ont été ajoutés entre 1998 et 2004 ;

Considérant que les renseignements cadastraux répertorie le bien comme une maison de commerce avec entrée particulière comportant entités ; que la dernière modification du cadastre date de 2003 ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que la répartition de droit semble être la suivante :

- -01 caves
- +00 Partie avant : commerce
Partie arrière : atelier
- étages Partie avant : 2 unités de logements indépendantes
Partie arrière : 1 logement accessoire à l'atelier

Qu'en situation de fait, l'immeuble comprend un commerce au rez-de-chaussée avant, 3 logements aux étages du bâtiment avant et un logement dans le bâtiment arrière ; que la toiture à versants du bâtiment arrière a été rehaussée en toiture plate ; que la cour a été entièrement couverte et construite ; qu'un volume supplémentaire au dernier niveau a été construit ; que la façade à rue a été totalement modifiée ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3985-PU-TR/JDT) dressée en date du 18/10/2022 constatant que des travaux soumis à permis d'urbanisme ont été réalisés en infraction, à savoir :

- La rehausse de la toiture de bâtiment arrière entre 2018 et 2019,
- La couverture de la cour après 1977 et son maintien,
- La modification de la façade à rue, notamment entre 2014 et 2017 ;

Vu la demande initiale visant à mettre en conformité la situation existante de fait ;

Vu l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation du 10/10/2024 sur la demande initiale ;

Vu que le demandeur a notifié en date du 08/11/2024 son intention de modifier sa demande en vue de répondre aux remarques de la commission de concertation ;

Vu que la demande modifiée vise à mettre en conformité les extensions volumétriques, l'aménagement de trois logements dans un immeuble mixte et la transformation d'un atelier arrière en logement supplémentaire ;

Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage de :

- Revenir à une toiture à versants pour le bâtiment arrière ;
- Restaurer une partie de la cour à l'air libre et mettre en conformité le volume construit au rez-de-chaussée attenant au bâtiment arrière ;
- Mettre en conformité les 4 unités de logements de la situation de fait ;
- Aménager des locaux communs au rez-de-chaussée à l'arrière du commerce existant ;
- Mettre en conformité les modifications de la façade à rue (enduit etc.) et remplacer les menuiseries ;

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

- -01 5 caves, local poubelles, compteurs,
- +00 Partie avant : commerce et local vélos et poussettes
Partie arrière : logement 04 : living, cuisine, WC
- +01 Partie avant : logement 01 : app. 1 chambre
Partie arrière : logement 04 : 1 chambre + SDD
- +02 Partie avant : logement 02 : app. 1 chambre
Partie arrière : logement 04 : 1 chambre + SDD
- +03 Partie avant : logement 03 : app. 1 chambre
Partie arrière : logement 04 : rangement

Vu que la demande modifiée a à nouveau été soumise à une enquête publique du 26/09/2025 au 10/10/2025, et qu'une réclamation a été introduite demandant le refus du permis et la réalisation de travaux sans permis préalable ainsi que les nuisances et infractions signalées ;

Vu que la demande modifiée 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 modifiée 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 l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne ;*

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.2024.0482/2 daté du 29/07/2025 ; que le rapport est défavorable ;

*Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée par rapport à la situation de droit ; que la demande modifiée améliore légèrement les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot par rapport à la situation existante de fait en ce qu'une partie de la cour initiale est à nouveau rendue à l'air libre et végétalisée ; que ses dimensions restreintes le rendent toutefois sans grand potentiel et peu fonctionnelle ;*

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible ; que le projet prévoit une citerne de récolte des eaux pluviales de 5.000 litres ; que toutefois celle-ci est localisée dans la zone de cour et ne participe donc pas à l'augmentation des surfaces de pleine terre ; que de surcroît les modalités de récolte et réemploi de ces eaux pluviales ne sont pas précisées ;

Considérant également le changement d'affectation du bâtiment arrière (d'atelier vers logement) peut créer des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que la création de logement en intérieur d'îlot n'est pas à encourager ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que le volume arrière existant a été transformé à plusieurs reprises (suppression de la toiture à versants entre 1977 et 1996, rehausse du bâtiment arrière entre 2018 et 2019) ; que les augmentations volumétriques en intérieur d'îlot ne sont pas tolérées ; que la demande modifiée prévoit un retour à la dernière volumétrie autorisée ; qu'un tel volume a été autorisé pour l'aménagement d'un atelier et non d'un logement ; que dès lors un volume en fond de parcelle en vue d'aménager un logement ne se justifie pas ; que la dérogation n'est pas acceptable ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la construction dans la zone de cour initiale au rez-de-chaussée dépasse les profils des immeubles voisins ; que le changement de destination du bâtiment arrière (d'atelier vers logement) ne justifie pas une telle profondeur de bâti ; que cette construction n'améliore en rien les qualités en intérieur d'îlot et dès lors ne se motive pas ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que le logement créé dans l'arrière bâtiment ne présente pas de chambre de 14m² ; qu'en cas de création d'une unité supplémentaire, il y a lieu de proposer un logement conforme aux normes d'habitabilité ; que la dérogation n'est pas acceptable ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel** en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'en ce qui concerne les logements en partie avant, les baies en façade arrière sont agrandies en vue d'augmenter l'éclairage naturel ; que celui-ci reste toutefois insuffisant pour les pièces avant de ces logements ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir ;*

Que cependant les plans renseignent des surfaces éclairantes insuffisantes pour le séjour et la chambre du 1^{er} étage du logement créé dans le bâtiment arrière ; que s'agissant d'un nouveau logement, les dérogations ne sont pas acceptables ;

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

- *les logements du bâtiment avant ne disposent pas d'un espace extérieur privatif,*
- *les aménagements des logements existants sont sommaires et peu adaptés aux demandes de confort actuelles,*
- *seules des unités de logements de petite taille (<60 m²) sont proposées dans le bâtiment à rue,*
- *le logement créé dans le bâtiment arrière est mono-orienté*

- il n'y a pas d'offre diversifiée de type de logement,
- la cour à ciel ouvert est de dimension étriquée ;

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 le projet ne répond à aucune des conditions pour l'obtention de logements supplémentaires, à savoir :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;
- Le projet répond aux exigences du SIAMU. ;

Considérant également que la transformation d'arrière-bâtiment 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'arrière-bâtiment doit présenter une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien ;
- La rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS) ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées ;
- Les normes d'habitabilité sont respectées pour tous les logements ;
- Prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;
- Répondre aux exigences du SIAMU ;

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce/atelier– n'étant pas conçu initialement pour un logement requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions pour être réaffectée ; que de surcroît la configuration projetée d'un quadruplex n'est pas autorisée par le SIAMU ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 14 – 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 ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement en plus du commerce ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que le nombre de logement doit être revu à la baisse ; qu'une diversité de type de logement doit être proposée ; que les dérogations au Titre II du RRU doivent être supprimées ; que le maintien du volume arrière est à reconsidérer ; qu'il convient de dédensifier l'intérieur d'îlot et proposer des espaces extérieurs qualitatifs pour les logements ;

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 ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'une alternative adéquate de mobilité douce est proposée ; qu'un local vélos et poussettes est prévu au rez-de-chaussée ; que son accès est direct et aisé et que sa surface semble suffisante ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE**, que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que la corniche en bois est maintenue ; que les menuiseries projetées sont en bois de couleur naturelle ou blanche ; que les divisions d'origine et le principe d'imposte supérieure sont conservés ; que le caisson à volet existant peu esthétique est supprimé ;

Considérant toutefois que la façade dans son ensemble a fait l'objet de modification successives et que son aspect architectural a été banalisé ; que la façade a été enduite et que les éventuels détails et décorations ont été supprimés ; qu'il convient de proposer une teinte d'enduit plus claire et de préciser la teinte projetée (RAL) ; que les encadrements des baies doivent être réparés à l'identique et renseignés sur plans légendés ;

Considérant également que le rez-de-chaussée a été modifié ; que l'allège de la vitrine a été supprimé ; qu'il convient de restaurer un seuil en pierre bleue sur toute la largeur du rez-de-chaussée ; que le coloris des menuiseries doit être harmonisé (bois peint en blanc) ; que les différentes boîtes aux lettres ne sont pas représentées sur plans mais doivent être intégrées à la façade ;

Considérant que les plans modifiés ne dessinent pas les enseignes projetées pour le commerce du rez-de-chaussée ; que celles-ci doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le Titre VI du RRU ;

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. »

Considérant qu'en application de l'article 126§8 du CoBAT, vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation, le permis doit être refusé.

Fait en séance du 04/11/2025

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,



Marcel VERMEULEN

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/1905956)

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 LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

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

Décision du collège des bourgmestre et échevins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 suivantes :

- 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.
