RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref **01/SFD/2005161**
Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen

Contact Audrey HANSON, Attaché - tél. : 02 432 83 77 mail : ahanson@urban.brussels

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Avenue Paul Janson 84
- Objet de la demande : mettre en conformité l'aménagement d'un logement dans les combles

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

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 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 Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite à la commune en date du 28/02/2025 ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas notifié sa décision d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme dans les délais prescrits ; qu'en conséquence, le Fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande par la commune porte la date du 04/08/2025 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, espaces structurants au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge au :

- règlement d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne :
  - RRU, Titre I, article 4 : profondeur ;
  - RRU, Titre I, article 6 : toiture ;
  - RRU, Titre II, article 8 : WC ;
  - RCU, Titre III, article 14 : division d'immeubles existants ;
  - RCU, Titre III, article 15 : local pour véhicule à deux roues et voiture d'enfants ;
  - RCU, Titre I, article 23 : toitures plates ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/09/2025 portant les références CP.2005.1085/3 , 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 29/09/2025 au 13/10/2025 et que 2 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 16/10/2025, libellé comme suit :

« Vu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural, sous le n° d'identifiant 36447;

Vu que le bien se situe Avenue Paul Janson au n° 84, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle 371m², cadastrée 8ème Division – Section H – n° 508D3 ;

Vu que la demande vise à ***la création d'une unité de logement supplémentaire dans les combles*** *;*

Vu que la demande a été introduite le 28/02/2025, que le dossier a été déclaré complet le 04/08/2025 ;

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

- *application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;*

Vu que la demande est 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 au Règlement Régional d'Urbanisme :*
- *dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
- *dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne & lucarne de toiture ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;*

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 29/09/2025 au 13/10/2025, que les oppositions introduites ont pour motifs principaux :

- *le refus de participation de la copropriété aux frais de travaux réalisés en toiture ;*

- *les dégâts matériels et nuisances sonores occasionnés au +02 en raison d'une mise en œuvre inadéquate et lacunaire (sans adaptations et consolidations structurelles, sans isolation, sans renforcement de l'étanchéité) ;*
- *le fait que les combles ne soient pas construits pour de l'habitation et que leur aménagement n'en tient pas compte ;*
- *la location d'un logement illégal sans accord de la copropriété ;*

Vu l'archive communale à cette adresse :

- *n°19618 (F15788-PU) – construire une maison – permis octroyé le 19/12/1926*
- *n°21614 (PU15942) – construire un poulailler – permis octroyé le 25/02/1929*
- *n°28589 (PU16917) – transformations intérieures – permis octroyé le 06/10/1936*
- *n°49463/G (RPU 45206) – transformation d'une maison de maître en immeuble de rapport avec extension arrière sur rez-1 et rez – demande de permis refusée le 25/04/2006*
- *n° 49463/T (RPU 45748) – régularisation : transformer le logement 4 en créant une lucarne en façade arrière – demande de permis refusée le 31/07/2007*

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- *l'aménagement du grenier et des combles perdus en logement ;*
- *la création d'une terrasse sur une toiture plate ;*
- *la création d'une lucarne en façade arrière donnant accès au toit plat ;*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15030), la partie concernée par la demande (+03 et +04) est reprise comme locaux accessoires aux logements ;

Que les travaux de transformation de l'immeuble ont été effectués de manière illicite – construction d'une extension arrière, impactant deux niveaux du versant de toiture, ainsi que l'aménagement d'une terrasse de toit ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 (RU 2022/15030) ;

Vu la mise en demeure (I-2024/4833), dressée en date du 13/11/2024, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne le changement d'utilisation des combles, la transformation de ceux-ci en logement duplex, le maintien d'une extension arrière (lucarne) au dernier étage, ainsi que l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose aux +03 et +04 de locaux non habitables – grenier et combles perdus ;

Considérant que l'actuelle demande vise à régulariser le logement duplex et à réduire les réhausses volumétriques de la situation existante de fait – limiter la lucarne arrière, démolir la lucarne au +04, proposer une terrasse de toit plus réduite qui observe un recul de 1,90m de part et d'autre des limites mitoyennes ;

Considérant que l'aménagement en situation projetée est le suivant :

- *+03/+04 appartement de 1 chambre en duplex*
  - *niv. inf. : hall avec wc, débarras, cuisine ouverte sur séjour/sàm, escalier interne, terrasse (profondeur ± 6,57m) ;*
  - *niv. sup. : chambre avec salle de douche, wc ;*

Considérant que la prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que le changement de destination du toit plat en terrasse occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que l'utilisation de la plate-forme de toit, située au +03, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante en surplomb ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que les deux gabarits mitoyens sont dépassés par les extensions volumétriques en versant de toiture et par l'aménagement d'une terrasse de toit ;

Que la lucarne dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction du n°86 (la plus profonde) de ± 2,98 m, et excède de plus de 3 mètres la profondeur du profil mitoyen de la construction du n°81 (la moins profonde, ± 3,55 m), sans observer un retrait latéral de 3,00 m ;

Que par ailleurs la terrasse de toit, considérée comme un volume d'occupation potentielle, dépasse les profils des deux immeubles voisins ; le profil mitoyen du n°81 (le plus élevé) est dépassé de ±2,84m en hauteur et de ±3,22m en profondeur ;

Que vu l'emplacement de la terrasse (au +03), qui domine l'intérieur d'ilot et qui offre des vues sur les façades arrière des immeubles voisins, la profondeur projetée ne se justifie pas ; qu'il convient de la limiter ; qu'en outre, vu les dégâts occasionnés à l'étage inférieur, cette configuration est envisageable pour autant que l'exécution est exemplaire (renforcement structurel, pente et étanchéité adéquates, mesures acoustiques, ...) ; que les causes des problèmes doivent être identifiées ; que leur réfection selon les normes en vigueur doit être validée par un professionnel compétent ;

Considérant que la demande déroge au RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates ; que vu l'étendue de la toiture plate, il convient de l'aménager en toiture végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 8, wc, en ce que le wc, n'est pas conforme ; que le wc du +03 n'atteint pas la dimension minimale de 1,20m ;

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

- *manquement de l'aménagement des logements existants ;*
- *offre insuffisante d'espaces communs (local vélo, local poubelles, local entretien) ;*
- *manquement d'une approche acoustique entre unités ;*
- *configuration inadéquate de la terrasse de toit ;*
- *manquement de l'implantation des techniques, des sorties en toiture, des trémies d'évacuations sanitaires (superposition par rapport aux étages inférieurs) ;*

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'îlot ;*

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 l'aménagement du sous-sol n'est pas optimalisé ; que de manière générale, il y a lieu d'adapter l'aménagement pour pouvoir prévoir une offre de locaux communs qui tienne compte du nombre d'occupants ;

Considérant qu'il y a application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ; que le bien est repris à l'inventaire sous la référence 36447 ; qu'il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Qu'il y a lieu d'étendre l'objet de la demande aux sous-sol et rez-de-chaussée ; que de plus, étant un bien identifié, il est important de pouvoir évaluer si des décors patrimoniaux sont préservés, et ce à tous les niveaux de l'immeuble ; qu'il serait pertinent que les autres propriétaires introduisent une demande de permis individuellement ou voire mieux de manière groupée ; qu'un reportage photos intérieur devra être joint à chaque demande de permis ;

Considérant qu'il y a application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS et qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Que dans l'archive de 1926, la partie inférieure du versant à rue présentait un brisis avec 3 œils-de-bœuf ; qu'entre 2004 et 2009, la toiture a été rénovée en supprimant le brisis, en modifiant la pente du versant, en diminuant le niveau du faîte de +/- 1,50m ;

Qu'en façade avant (menuiseries extérieures, suppression d'éléments décoratifs de versant de toiture) et en en zone de recul (parterres en pleine terre), la situation existante de fait ne correspond pas à la situation de droit ; qu'il y a lieu de mettre en conformité ces modifications ;

Considérant que la division et la répartition de la maison unifamiliale n'ont jamais été octroyées par permis ; qu'en l'état, la commission ne peut évaluer la densification projetée à 4 unités, ni l'habitabilité des logements existants ; qu'il convient d'étendre l'objet de la présente demande, au moins, à toutes les parties qui appartiennent au même propriétaire (sous-sol, rez-de-chaussée et combles) ;

Que le principe de changement d'utilisation des combles et/ou du toit plat doit avoir reçu l'aval de la copropriété ;

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 que l'avis de la commission de concertation est adéquat, que le fonctionnaire délégué fait sien cet avis ;

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 ;

Fait à Bruxelles, le 22/10/2025

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART,
Directeur

Notification du présent refus de permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins (Références dossier communal :).

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du fonctionnaire délégué. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste à l'adresse suivante :

Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Madame Ans PERSOONS, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites
Tour Iris
Place Saint Lazare 2 – 31e étage
1035 Bruxelles

En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site urban.brussels.

ANNEXE 1

Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1er, du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
    - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
4) A compléter par l'autorité délivrante
5) A compléter par la date de la décision
6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

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/.

Saisine du fonctionnaire délégué
Article 156/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

À défaut de notification de la décision du collège des bourgmestre et échevins dans les délais visés à l'article 156, le fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2.

Article 178/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

En dérogation aux articles 178 et 178/1, et sous réserve des paragraphes suivants, lorsqu'il est automatiquement saisi conformément à l'article 156/1, le fonctionnaire délégué notifie simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins sa décision octroyant ou refusant le permis dans les quarante-cinq jours de la date de sa saisine.
À défaut de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans ce délai, le permis est réputé refusé.
§ 2. Lorsque le fonctionnaire délégué constate que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas soumis la demande :
1° à l'avis qui doit être requis d'administrations ou instances, il sollicite lui-même ces avis et en avise le collège et le demandeur.
2° aux mesures particulières de publicité qui doivent être organisées, il invite le collège à organiser lesdites mesures dans les dix jours de sa demande.
Lorsque le fonctionnaire délégué procède à l'une et/ou l'autre des mesures visées à l'alinéa 1er, le délai de quarante-cinq jours prévu au § 1er est augmenté de trente jours.
Complémentairement à l'alinéa 2, lorsque le fonctionnaire délégué procède à la mesure visée à l'alinéa 1er, 2°, et que l'instruction des mesures particulières de publicité se déroule durant les vacances scolaires, le délai prévu au § 1er est encore augmenté de :
– dix jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël ;
– quarante-cinq jours s'il s'agit des vacances d'été.
§3. Complémentairement aux dispositions générales applicables à toutes les procédures, sont applicables dans le cadre de la procédure visée au présent article :
1° l'article 177/1, sous réserve des renvois qui y sont faits à l'article 178, qui sont ici remplacés par des renvois au présent article ;
2° l'article 188.

Recours au Gouvernement
Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :
- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.
Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.
Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.
Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.
Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.
Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :
1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;
Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.
A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :
- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.
A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.
Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.
§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.
§3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.
Passé ce délai, la demande de permis est caduque.
§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.
Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.
En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.
§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'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.

_____

ANNEXE 2

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) **relatif à** ……..
…….....
.....……(2) **a été octroyé / refusé** (3) **par** ……(4) **le** ……. (5)**.**

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du…….. (date) au ..... (date) entre ..... (heure) et ..... (heure)…… à …… (adresse) (6)
- ……..(7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.
Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat http://www.raadvst-consetat.be/.

Le présent avis est affiché du ..... au .....

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest (1) **met betrekking** tot …… …… .....(2) **toegekend / geweigerd werd** (3) **door** ..... (4) **op** ..... (5).

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op ..... (datum) tussen ..... (uur) en ..... (uur) (6)
- ……..(7)

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluidende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluidende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.
Preciezere gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State http://www.raadvst-consetat.be.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van ..... tot.....
door (naam + voornaam):
Handtekening: