



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/SFD/1992586
 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 : Rue Henri Vieuxtemps 42
- Objet de la demande : mettre en conformité un immeuble de logements

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 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 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 **21/06/2024**;

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 **31/03/2025** ;

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

Considérant que la demande déroge au :

- règlement régional d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne :
 - Titre I, article 4 : profondeur,
 - Titre I, article 6 : hauteur,
 - Titre II, article 3 : superficie et rangement,
 - Titre II, article 4 : hauteur sous plafond,
 - Titre II, article 10 : éclairage naturel,

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **01/05/2025** au **15/05/2025** et qu'aucune observation et/ou demandes à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **22/05/2025**, libellé comme suit :

« Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Rue Henri Vieuxtemps au n° 42, immeuble de rapport mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 138m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 475 I 4 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité un immeuble de logements ;

Vu que la demande a été introduite le 10/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 31/03/2025 ;

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 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 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*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 23210 (PU 17691) – construire une maison – permis octroyé le 01/12/1930

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'augmentation du nombre de logements, pour la construction en façade arrière d'une annexe latérale sur 3 niveaux (côté droit), pour la rehausse du versant arrière de toiture, pour l'aménagement d'un toit plat en terrasse, pour le changement d'aspect d'éléments en façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1414), le nombre d'unités indépendantes de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; les plans de l'immeuble ne sont plus à jour en ce qui concerne les volumes construits, le nombre de logements autorisés, l'aménagement et la répartition spatiale ; que le propriétaire a acheté le bien sur base de ce renseignement urbanistique ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse (remis après la séance), en 1993, 2 chefs de ménage y avaient leur résidence ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2022), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 unités de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 70 m² ;

Vu l'historique des compteurs Sibelga, le nombre de compteurs gaz en service en 1993 est de 3 ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux réalisés sans permis antérieurement au 01/01/2000 ; que toutefois l'article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée, n'est pas applicable en ce que les travaux n'étaient pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés ; que dès lors, les réglementations actuellement en vigueur sont d'application ;

Que la demande vise à mettre en conformité, en l'état sans aucune amélioration, les 3 unités de logement de la situation existante de fait ainsi que l'extension volumétrique en façade arrière (travaux entre 1996 et 2004) ;

Qu'en situation existante de droit, le cadre VI de la demande n'est pas correctement complété ; que le nombre total de logements en situation de droit est de 2 ; que toutes les cases du cadre ne sont pas complétées ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage 3 unités de logement de 1 chambre dont 2 aménagés en duplex ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 Partie commune – cave, cave compteurs eau, emplacements compteurs
- +00 Hall commun
- -01/+00 Duplex de 1 chambre
niv. inf. : dégagement avec escalier hélicoïdal et wc, bureau, chambre en pièce centrale, remise, terrasse, jardin
niv. sup. : salon côté rue, sàm en pièce centrale, hall, cuisine, wc, sdb
- +01 Simplex de 1 chambre : chambre côté rue avec bureau annexe, séjour en pièce centrale, sas, cuisine, wc, sdb
- +02/combles Duplex de 1 chambre
niv. inf. : séjour côté rue avec volée droite d'escalier, cuisine avec sdb/wc, 2 terrasses de toit – une de 10,30m² et l'autre de 8,90m²
niv. sup. : chambre

Considérant que la prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement de destination du toit plat occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Que l'utilisation de la plate-forme de toit, située au +02, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position dominante et en surplomb ne préserve pas l'intimité du voisinage, est source potentielle de dégradation des relations de voisinage ;

Que par ailleurs, le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues – article 3.132 ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas acceptable ; que la proposition, faite en séance, de placer des cloisons pare-vue au droit de la mitoyenneté n'est pas envisageable ;

Considérant que la parcelle se trouve à la limite d'une zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait plus état de la citerne d'eau de pluie de la situation de droit ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ; que par ailleurs, la nappe phréatique se situe à une profondeur de 4,00m, ce qui peut avoir un impact sur l'habitabilité des pièces aménagées au sous-sol (niveau dont l'utilisation initiale n'était pas prévue à cet effet) ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que la terrasse de toit matérialise un volume d'occupation potentielle qui dépasse les gabarits des deux constructions mitoyennes ; que la terrasse dépasse la construction voisine la plus profonde de 2,42m ;

Que seule une terrasse aménagée dans la profondeur du bâti autorisé est acceptable – soit, un maximum de 1,50m de la plateforme du toit (garde-corps compris) ;

Que la rehausse du niveau de la corniche arrière, sur toute la largeur de la façade, a permis de créer un accès à la plateforme du toit plat ; que cette rehausse n'est pas dérogatoire ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (chambre du duplex bas, séjour du +01) ; que tous les logements ne disposent pas d'un espace privatif de rangement ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m (chambre du duplex haut) ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour certaines pièces (chambre et bureau du duplex bas, séjour du +01) ; que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la chambre du duplex haut ; la hauteur libre étant insuffisante, ces pièces ne peuvent être considérées comme des surfaces habitables ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les pièces situées en position centrale ne dispose d'aucun éclairage naturel direct (chambre et sàm du duplex bas, séjour du +01) ; que les cloisonnements intérieurs suppriment la transversalité d'origine qui était existante dans la plan traditionnel bruxellois distribué en 3 pièces en enfilade ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées pour offrir un apport de lumière naturel suffisant (bureau du duplex bas) ;

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 d'espaces communs et de caves privatives ; un compteur ne peut être placé dans une cave privative ;*
- *Aménagement sommaire et non amélioré des logements existants ;*
- *Peu d'optimisation spatiale des logements malgré l'augmentation volumétrique en façade arrière – positionnement de l'escalier du duplex bas, positionnement des sanitaires en façade arrière au détriment des pièces de vie ;*
- *Aménagement du duplex haut s'apparentant davantage à un studio compte tenu des surfaces habitables disponibles ;*

- Création de 3 unités dont la superficie habitable est inférieure à 60m² (soit, +/- 47m², +/- 55m² et +/- 37m²)
- Terrasse de toit ne respectant pas le Code civil
- Manquement de l'implantation des techniques – équipements sanitaires, aménagement de cuisine, chaudière, ...
- Manquement de connexion des espaces de vie aux espaces extérieurs ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que cette augmentation du nombre d'unités n'est envisageable que si l'organisation des espaces intérieurs et les surfaces habitables disponibles sont qualitatives et adéquates, sans dérogation au Titre II du RRU ;

Considérant que les réglementations applicables au projet sont celles en vigueur actuellement ; que l'agencement et la configuration des logements sont contraires au bon aménagement des lieux ;

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 :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- une mixité de type de logements est proposée ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

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 ;

Considérant que la prescription particulière 2.5.2° du PRAS est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que le matériau des menuiseries extérieures n'est pas renseigné ; que les éléments en pierre bleue ne peuvent être peints ; que le soupirail ne figure pas sur l'élévation ; que la partie vitrée et la grille de la porte d'entrée ne sont pas correctement représentées ;

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 et que le fonctionnaire délégué fait sien cet avis ;

Considérant que la demande est passée en saisine le **24/06/2025** ;

Considérant que le demandeur a notifié son intention de modifier sa demande le **29/06/2025** via l'application MyPermit ;

Que des plans modifiés ont été introduits le 14/07/2025, que l'accusé de réception de la demande modifiée porte la date du 15/07/2025 ;

Considérant que la demande modifiée diminue la profondeur de la terrasse sur la toiture plate au 2^e étage ce qui a pour conséquence de diminuer la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et de supprimer la non-conformité au Code civil ; que le bac à plante dépasse toujours la profondeur maximale autorisée ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (séjour rez, chambre +1) ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte pour certaines pièces (chambre et bureau du duplex bas, séjour du +01) ; que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la chambre du duplex haut ; la hauteur libre étant insuffisante, ces pièces ne peuvent être considérées comme des surfaces habitables ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que ces dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables

Considérant que les réglementations applicables au projet sont celles en vigueur actuellement ; que l'agencement et la configuration des logements sont contraires au bon aménagement des lieux, notamment :

- Aménagement sommaire et non amélioré des logements existants ;
- Peu d'optimisation spatiale des logements malgré l'augmentation volumétrique en façade arrière,
- Positionnement des sanitaires en façade arrière au détriment des pièces de vie ;
- Création de deux salle de douche pour un logement une chambre ;
- Les wc donnent directement dans la chambre ;
- Création de 3 unités dont chacune a une superficie habitable inférieure à 60m² (soit, +/- 47m², +/- 55m² et +/- 37m²)
- Manquement de connexion des espaces de vie aux espaces extérieurs ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ;

Considérant que les réglementations applicables au projet sont celles en vigueur actuellement ; que l'agencement et la configuration des logements sont contraires au bon aménagement des lieux ;

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 :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- une mixité de type de logements est proposée ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;

- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

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 ;

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 06/08/2025

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
Zenith Building
Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12^e étage
1030 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 1^{er}, 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.

Complémentaire 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. Complémentaire 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.

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 eensluitende 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 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze 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: