

Nos références : PU 53235 – 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 Delwart, 173**
- Objet de la demande : **construire des extensions et aménager des espaces professionnels dans une maison unifamiliale**

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 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, modifié le 17 mars 2022, 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 18 octobre 2018 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 (SIAMU) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Abords du Ring » arrêté de l'exécutif du 06/11/1956 ;

Vu le permis de lotir non périmé référencé 3 GL 75 – sous le n° PL72 (réf. NOVA : PL/332216) – délivré le 30/11/1999 et modifié le 10/04/2007 (réf. NOVA : PL/334708) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht, entré en vigueur le 17 octobre 2019 ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **08/03/2024** et complétée le **02/07/2024**;

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

Considérant que la demande présentent les dérogations suivantes :

- **dérogation au permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne l'implantation et la gabarit de la construction ;**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 10 – éclairage naturel ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 38 – eaux pluviales ;**

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.2024.0617/1 daté du **06/11/2024** ; que le rapport déclare le projet dispensé de l'avis du SIAMU ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **01/12/2024** au **15/12/2024** et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **19/12/2024**, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 inscrit dans le périmètre du PPAS « Abords du Ring » arrêté de l'exécutif du 06/11/1956 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir non périmé référencé 3 GL 75 – sous le n° PL72 (réf. NOVA : PL/332216) – délivré le 30/11/1999 et modifié le 10/04/2007 (réf. NOVA : PL/334708)

Vu que le bien se situe Rue Delwart au n° 173, maison 3 façades R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n°726M2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à transformer et étendre une maison unifamiliale ;

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

- *application de la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un permis de lotir ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 49753 (RPU 45141) – Construire 39 maisons unifamiliales – permis refusé le 24/01/2006 ;*
- *n° 49668 (PU 45804) – Construire 39 logements unifamiliaux – permis octroyé le 12/06/2007 ;*

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

- *+00 Entrée, buanderie/chaufferie, WC séparé, garage, living/sàm, cuisine*
- *+01 3 chambres, SDB, WC séparé, douche*
- *+02 combles aménageables*

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- *Construire une annexe à l'arrière du bâtiment existant en vue d'agrandir les pièces de vie du rez-de-chaussée ;*
- *Aménager des espaces de travail pour profession libérale au 1^{er} étage du bâtiment existant en lieu et place des chambres et pièces d'eau existantes ;*
- *Construire un volume supplémentaire de gabarit R+1 à gauche du bâtiment existant et y aménager 3 chambres, sanitaires et salle de sport ;*
- *Créer une seconde trémie d'escalier reliant les 2 volumes construits et menant à tous les étages ;*
- *Aménager une terrasse à l'arrière (12 m²) et placer 3 citernes de récupération d'eau de pluie en fond de parcelle ;*

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

- +00 Entrée,
à droite : entrée, salle d'attente, WC séparé, garage, séjour, cuisine, sàm, terrasse
à gauche : WC séparé, buanderie, salle de sport/bibliothèque, SDD avec WC, chambre 1
- +01 à droite : 3 bureaux, kitchenette, WC séparé
à gauche : 2 chambres, WC séparé, SDD
- +02 à droite : salle TV, salle de jeux, rangement, grenier
à gauche : panneaux solaires sur toiture verte

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot** est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée ; que l'emprise de la construction passe de 81m² à 206 m² ; que les surfaces imperméables augmentent de 143 m² à 219 m² ; que les surfaces de pleine terre sont fortement diminuées ; que le projet n'améliore pas en priorité les qualités végétales esthétiques et paysagères en intérieur d'ilot ; qu'il y a lieu de revoir le projet en proposant une volumétrie diminuée et plus compacte ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement** en ce que les eaux pluviales récoltées doivent être de préférence gérées sur la parcelle afin de limiter le rejet vers les égouts ; qu'il convient de prévoir une réutilisation des eaux pluviales récoltées (alimentation des WC, buanderie etc.) ; qu'en vue de maximiser les zones de pleine terre, les 3 citernes projetées doivent être placées sous les volumes construits ;

Considérant que l'**article 126§11 du CoBAT** est d'application en ce qu'il y a **dérogation à un permis de lotir** ; que les prescriptions urbanistiques limitent la profondeur des constructions aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que la terrasse projetée s'étend au-delà de cette limite ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant par ailleurs que le plan d'implantation du permis de lotir définit, pour le lot n°3 concerné par la présente demande, une zone non aedificandi de 5 m en fond de parcelle ainsi qu'en retrait latéral gauche ; que la superficie du lot 3 était de 380 m² lors de la délivrance du permis de lotir ; que cette parcelle a été réduite à une superficie de 345m² aujourd'hui ; que l'annexe s'étend partiellement sur cette zone non constructible ;

Considérant cependant le plan d'implantation du permis de lotir modifié ne dessine plus ces zones non constructibles ; que la parcelle voisine de gauche est actuellement en construction d'un immeuble de plusieurs étages ; qu'une extension latérale de la maison existante sur cette zone de retrait latéral peut s'envisager à condition que les volumes créés soient compacts sobres et permettent des aménagements intérieurs qualitatifs ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, le permis de lotir autorise explicitement dans ses prescriptions l'aménagement d'espaces pour professions libérales au sein des maisons unifamiliales existantes ; que ce principe est donc acceptable ;

Considérant toutefois que la demande présente un programme plus élargi avec des extensions importantes, la création d'une seconde trémie d'escalier, la refonte complète des circulations au sein du bâtiment ainsi que la création de locaux supplémentaires liées à l'activité de logement (3^{ème} chambre, salle de sport/bibliothèque, buanderie etc.) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que les surfaces éclairantes de la chambre 3 du 1^{er} étage gauche sont de 3,46 m² au lieu de 3,65m² ; que le volume abritant cette chambre ainsi que les baies de fenêtres ne sont pas existantes ; que dans le cas de nouvelles constructions, les normes d'habitabilité définies au Titre II du RRU doivent être respectées ; que la dérogation n'est donc pas acceptable ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que :

- La séparation entre les espaces de bureaux/travail et les espaces domestiques et/ou de loisirs n'est pas bien délimitée et peut créer des conflits d'usage et de circulation ;
- Les 3 chambres sont dispersées sur deux étages et les 2 chambres créées à l'étage sont de forme pentagonale difficilement aménageables ;
- Les aménagements intérieurs sont peu optimaux (longs couloirs, chambres pentagonales, double cage d'escalier, etc.) ;
- Les espaces ne sont pas mutualisés ou dédoublés (5 WC sur 2 étages, cuisine du logement et kitchenette pour les bureaux, espace de rangement et grenier sous comble etc.) ;

Considérant que les extensions volumétriques sont conséquentes et ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant ; qu'une réorganisation des espaces intérieurs afin d'améliorer la répartition des fonctions et diminuer l'emprise de la construction doit être envisagée ; que les surfaces planchers pourraient être

diminuées en concentrant ou mutualisant certaines pièces ou leur usage ; que les circulations des espaces de travail et des espaces dédiés au logement doivent être séparées ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que l'habitation dispose d'un emplacement de parking intérieur à la construction existante ; qu'une alternative à la mobilité douce doit être proposée ; qu'un local vélos séparé d'accès aisé et d'une surface suffisante doit être aménagé ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement à destination des visiteurs induits par l'aménagement d'espaces pour profession libérale ; qu'en séance, le demandeur a précisé que le nombre de visiteurs sera limité ; que dès lors le projet aura un impact réduit sur la mobilité dans le quartier ;

*Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que les caractéristiques architecturales de la construction sont modifiées ; que l'annexe latérale projetée est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; que la composition d'ensemble en est affectée ;*

Considérant qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural uniforme du voisinage, de proposer une annexe latérale plus compacte et à l'aspect plus sobre ; qu'un volume à toiture plate végétalisée attenant à la construction existante est envisageable ;

Considérant que la commission est favorable au principe d'aménagement d'espaces pour profession libérale au sein de la maison unifamiliale existante mais que des modifications importantes quant à la traduction de ce principe sur plans doivent être apportées ;

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

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- **Prévoir une séparation des circulations des activités domestiques et professionnelles ;**
- **Rationaliser le programme et les volumes ;**
- **Revoir l'expression architecturale de l'annexe. »**

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué ;

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **23/12/2024**, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications de la demande ;

Considérant qu'une demande modifiée a été introduite en date du **16/04/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée porte la date du **14/05/2025** ; que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **28/08/2025** au **11/09/2025** et qu'aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation sur la demande modifiée du **18/09/2025**, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité 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 inscrit dans le périmètre du PPAS « Abords du Ring » arrêté de l'exécutif du 06/11/1956 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir non périmé référencé 3 GL 75 – sous le n° PL72 (réf. NOVA : PL/332216) – délivré le 30/11/1999 et modifié le 10/04/2007 (réf. NOVA : PL/334708) ;

Vu que le bien se situe Rue Delwart au n° 173, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n°726M2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à construire des extensions et aménager des espaces professionnels dans une maison unifamiliale ;

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

- *application de la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement ;*
- *application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 49753 (RPU 45141) – Construire 39 maisons unifamiliales – permis refusé le 24/01/2006 ;
- n° 49668 (PU 45804) – Construire 39 logements unifamiliaux – permis octroyé le 12/06/2007 ;

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

- +00 Entrée, buanderie/chaufferie, WC séparé, garage, living/sàm, cuisine
- +01 3 chambres, SDB, WC séparé, douche
- +02 combles aménageables

Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage de :

- Construire une annexe latérale R+TV pour aménager 3 chambres et 2 SDD et créer une seconde trémie d'escalier ;
- Construire une annexe arrière R+TP et une terrasse et réaménager les pièces de vie du logement au rez-de-chaussée ;
- Aménager des espaces professionnels (bureaux) aux étages du bâtiment existant ;

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

- +00 hall,
Espace professionnel : salle d'attente, escalier, WC,
Espace logement : garage, arrière cuisine, cuisine, séjour, salle à manger, 1 chambre, SDD avec WC, seconde cage d'escalier, WC séparé, buanderie/rangement,
- +01 **Espace professionnel** : bureau Madame, WC séparé, bureau employé, kitchenette, rangement
Espace logement : hall de nuit, 2 chambres, SDD avec WC
- +02 **Espace professionnel** : bureau Monsieur, bureau secrétaire, local technique, archives, rangement

Considérant que la présente demande est une demande modifiée ; que la demande initiale a reçu un avis favorable de la commission de concertation le 19/12/2024, à condition de :

- Prévoir une séparation des circulations des activités domestiques et professionnelles,
- Rationnaliser le programme et les volumes,
- Revoir l'expression architecturale de l'annexe ;

Que la demande telle que modifiée réduit les superficies plancher projetées de 40 m² (de 380m² à 340 m²) ; que l'emprise de la construction ainsi que les surfaces imperméables sont réduites de 15 m² environ ; que l'implantation des annexes dans la demande modifiée sont conformes aux prescriptions du permis de lotir ; que le gabarit de l'annexe latérale est modifié pour mieux s'intégrer aux constructions existantes ;

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 fortement augmentée ; que les superficies plancher ainsi que l'emprise de la construction sont plus que doublées ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que le changement de destination d'une partie du bien (espaces professionnels) peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement** est d'application en ce que la superficie du logement n'est pas maintenue ; que cette modification peut être autorisée en ce qu'elle permet l'exercice d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée ; que toutefois les superficies plancher affectées à l'activité doit être limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant ; que le projet prévoit d'affecter 130 m² aux espaces professionnels sur les 200 m² de la maison existante, soit 65%, ce qui ne répond pas à ladite condition prescrite au PRAS (0.12 2°) ; que toutefois les extensions projetées permettent de maintenir les superficies de logement sur la parcelle ; que dès lors le projet est conforme à la prescription 0.12 1° du PRAS ;

Considérant que la demande modifiée ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que, si les circulations sont certes clairement séparées entre les fonctions du bâtiment, la création d'une seconde trémie d'escalier n'est pas compatible avec le maintien d'une affectation de maison unifamiliale ; que le permis de lotir autorise uniquement des maisons unifamiliales avec éventuellement, l'aménagement d'espaces pour professions libérales ; que ceux-ci doivent rester accessoires à l'affectation de logement ; que les possibilités de divisions du bien doivent être supprimées ; que par ailleurs certains espaces restent démultipliés (maintien de 5 WC sur 2 étages, cuisine familiale et espace kitchenette pour les bureaux) et pourraient encore être rationalisés ; que l'utilisation du local technique sous combles est à clarifier ;

Considérant également que les plans du projet modifié fait apparaître la présence de collaborateurs (1 secrétaire et 3 employés) dans les espaces professionnels aménagés ; que cette donnée n'était pas connue lors de la demande initiale ; qu'à cela, il faut ajouter les visites de clients durant les heures de bureaux ; qu'il y a lieu de clarifier le nombre d'employés et de visiteurs sur le site ainsi que les heures de fonctionnement des espaces professionnels ; que les surfaces et aménagements alloués à l'activité professionnelle doivent être adaptés au nombre d'employés et de visiteurs ;

Considérant également que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que l'habitation dispose d'un emplacement de parking intérieur à la construction existante à destination des propriétaires occupants ; que 3 emplacements vélos sont dessinés dans ce même garage ; que sans connaître le nombre d'employés et visiteurs du site, il est difficile d'estimer l'impact du projet sur la mobilité du quartier ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques du bien sont modifiées ; que l'ensemble des lots de la rue sont des maisons mitoyennes de gabarit R+1+TV ; que l'annexe latérale projetée est de gabarit R+TV ; que les extensions à l'arrière sont de type R+TP avec toiture végétalisée et placement de panneaux solaires ; qu'au vu de la configuration des lieux, les toitures plates sont partiellement visibles depuis l'espace public et rompent l'uniformité de l'aspect architectural environnant ; que de surcroît la trémie secondaire créée est de forme cylindrique ; que cette construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant qui présente des volumes rectangulaires ; qu'il convient d'harmoniser les volumes projetés avec les constructions voisines du lotissement ;

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

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- **Supprimer la seconde trémie d'escalier et harmoniser les volumes projetés avec les caractéristiques architecturales des constructions voisines du lotissement ;**
- **Compléter la note explicative en précisant le nombre d'employés et de visiteurs sur le site ainsi que les horaires de fonctionnement des espaces professionnels. »**

Considérant que l'avis de la commission de concertation sur la demande modifiée a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué ;

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **24/09/2025**, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications de la demande ;

Avis défavorable :

Vu les avis favorables conditionnels de la commission de concertation sur la demande initiale et sur la demande modifiée ainsi que la demande de projet modificatif notifiée au demandeur le 24/09/2025 ; que le demandeur disposait de 6 mois pour introduire un projet modifié ;

Considérant que malgré le délai, actuellement écoulé, aucun projet modifié n'a été introduit ; que dès lors la procédure est poursuivie et que l'autorité délivrante statue en l'état sur les documents figurant au dossier administratif ;

Considérant qu'au niveau des extensions volumétriques, si la volumétrie projetée est conforme aux gabarits autorisés par le permis de lotir, celle-ci reste importante et ne s'intègre pas harmonieusement au cadre bâti environnant ;

Considérant qu'aux niveaux des affectations, le principe d'aménager un espace pour profession libérale a été approuvé à plusieurs reprises par la commission de concertation ; que les prescriptions du permis de lotir l'autorise explicitement ; que toutefois le caractère unifamilial de la maison doit être maintenu ; que les espaces professionnels doivent rester accessoires au logement unifamilial ;

Que les possibilités de création de deux entités séparées ne sont a contrario pas autorisables ; qu'une seconde trémie d'escalier et un dédoublement de nombreuses pièces ne se justifient pas et sont contraires à la définition d'espaces pour profession libérale accessoires à un logement unifamilial autorisable par les prescriptions générales du PRAS et les prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que les différentes versions du projet introduites ne sont pas toujours cohérentes ; qu'il subsiste des imprécisions sur la nature des espaces professionnels projetés ; que le programme ne semble pas avoir été rationalisé ; que dès lors, l'autorité compétente ne dispose pas des éléments suffisamment clairs pour évaluer les incidences du projet ni sa conformité aux réglementations et prescriptions applicables ;

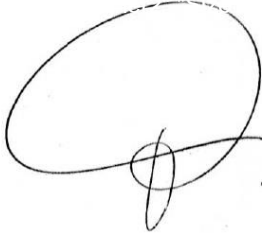
Considérant dès lors de ce qui précède que le projet, en l'état, ne s'accorde pas aux caractéristiques

urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux; que le permis ne peut être délivré.

Fait en séance du 07/04/2026

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/DER/1936047)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du collège des bourgmestre et échevins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recours au Gouvernement (beroep-recours@gov.brussels)

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

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

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

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes

d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

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

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;

- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

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

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

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son

égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

Modalités de publicité

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.
