

Nos références : PU 53718 – IZ/AB

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Avenue Victor et Jules Bertaux, 56**
- Objet de la demande : **mettre en conformité les modifications volumétriques en façade arrière (véranda, cour anglaise, fermeture des balcons), l'aménagement du R-1 en locaux habitables, les constructions de volume en zone de cour et jardin (carport, pergolas), l'aménagement d'un accès carrossable en intérieur d'îlot, l'abattage de 2 arbres et les modifications apportées en façade à rue d'un immeuble de rapport**

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE :

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

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

~~Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le _____ et dénommé ;
Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du ;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : RCU du 17/10/2019 ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DÉCISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **30/04/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **24/02/2026** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :
règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/04/2026 portant les références T.2026.0143/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **16/04/2026** au **30/04/2026** et qu'aucune observation ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **07/05/2026** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien se situe Avenue Victor et Jules Bertaux au n° 56, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur deux parcelles cadastrées Division 8 Section H – n°466 D3 et E3 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

*Vu que la demande vise à **mettre en conformité les modifications volumétriques en façade arrière (véranda, cour anglaise, fermeture des balcons), l'aménagement du R-1 en locaux habitables, les constructions de volume en zone de cour et jardin (carport, pergolas), l'aménagement d'un accès carrossable en intérieur d'îlot, l'abattage de 2 arbres et les modifications apportées en façade à rue d'un immeuble de rapport ;***

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/04/2026 au 30/04/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

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

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

- *application de la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres ;*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;*

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.2026.0143/1 daté du 04/04/2026 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 24129 (PU F18358) – construire une maison – permis octroyé le 14/12/1931 ;
- n° 33543 (PU F26775) – construire des annexes – permis octroyé le 14/06/1949 ;
- n° 49466/G (RPU 45799) – reconstruction d'une véranda – permis refusé le 25/09/2007 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les éléments suivants :

1) **Façade :**

- Avant 2009 : Placement d'un système d'air conditionné en façade à rue ;
- Entre 2014 et 2019 : Placement de boîtes aux lettres en saillie et installation d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée ;
- Entre 2019 et 2021 : Installation d'un auvent au R+2 ;
- Entre 2021 et 2022 : Changement des couleurs des ferronneries de la porte (ton noir alors que les ferronneries existantes sembleraient être dans les tons turquoise) ;

2) **Parcelle :**

- 2009 : Création d'un chemin carrossable vers le fond de la parcelle (accès à l'annexe) et création d'une zone de terrasse jointe au RDC du bâtiment ;
- 2012 : Installation d'un nouvel auvent recouvrant les escaliers sur le mitoyen droit ;
- 2014 : Installation de deux volumes fixes (serres) en fond de parcelle + élagage ou abattage de 2 grands arbres sur le terrain ;
- 2020 : Extension de la véranda ;
- 2021 : Excavation d'une partie de terrain (joutant la véranda) pour la création d'une cour anglaise donnant sur le R-1 et d'un jardinet en paliers ;
- 2022 : Installation d'un nouveau revêtement pour le parterre carrossable ;
- 2024 : Création d'un carport joutant l'annexe de fond de parcelle et installation de deux volumes joutant le mitoyen droit ;

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

- -01 **Communs :**
Local à charbon, buanderie, chaufferie, cave, magasin/dépôt, citerne ;
- +00 **Logement 01 :**
Salle à manger, salon, cuisine, véranda, cour avec WC et point d'eau ;
- +01 **Logement 02 :**
Cuisine, salle à manger et fumoir, WC, salle de bain, 2 chambres, terrasse ;
- +02 **Logement 03 :**
Cuisine, salle à manger et fumoir, WC, salle de bain, 2 chambres, terrasse ;
- Combles Non-aménagés ;

Qu'un bâtiment en fond de parcelle droit est présent depuis les années 1940 ; qu'un document attestant de la vente de la parcelle renseigne le bien comme étant un atelier de confection de pantoufles ;

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 ; que la demande ne modifie pas le nombre de logements ;

Vu la mise en demeure (I-2024/4782-PU-TR), dressée en date du 03/09/2024, constatant les infractions suivantes :

- Construction d'un bâtiment accessoire isolé du bâtiment principal ou de ses annexes et qui n'est pas destiné à l'habitation excédant les 9 m² ;
- Construction d'une véranda entre 2019-2020 ;
- Installation d'un auvent sur le balcon du 2^{ème} étage en façade à rue ;
- Placement d'une installation d'air conditionné en façade avant ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de régulariser les interventions suivantes :

- Agrandissement et la fermeture de l'auvent situé à l'arrière de la maison pour créer une véranda ;
- Création d'une baie en façade arrière ;
- Création d'une voie carrossable ;

- Création d'un carport en fond de parcelle ;
- Création de 2 pergolas ;
- Aménagement d'un local habitable au R-1 ;
- Décaissement du sol pour la création d'une cour anglaise ;
- Fermeture des balcons au R+1 et R+2 ;
- Modification de l'aspect de la façade à rue ;

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

- -01 **Communs :**
Hall et circulation commune à l'ensemble des logements, local technique, 1 cave par logement (3), 1 cave supplémentaire, accès aux compteurs ;
Logement 01 :
Circulation privative au sein du logement, 2 SDB, 1 chambre, 1 dressing, local de rangement, cour anglaise avec accès directe au jardin ;
- +00 **Communs :**
Vestibule d'entrée (entrée cochère à la fois piétonne pour les logements et carrossable), circulation commune vers les étages
Zone de cour et jardin :
Accès carrossable vers fond de parcelle, carport (stationnement de 2 voitures avec borne de recharge électrique) ; zone plantée, 2 pergolas, 3 citernes de pluie de 1500L, annexe arrière ;
Logement 01 :
Salle à manger, salon, cuisine, véranda, circulation privative vers étage inférieur, jardin ;
- +01 **Logement 02 :**
Hall, WC, chambre 1, chambre 2 avec SDB attenante, SDB, cuisine, séjour, fumoir ;
- +02 **Logement 03 :**
Hall, WC, chambre 1, chambre 2 avec SDB attenante, SDB, cuisine, salle à manger, salon ;
- Combles Grenier lié accessible depuis le logement 3 ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'ilot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est considérablement augmentée (P/S de 0,67 à 1,10%) ; que les multiples constructions irrégulières en zone de cours et jardins (cour anglaise, carport, pergolas, véranda, etc.) augmentent le taux d'emprise de 0,22 à 0,61% ; que le projet ne participe pas au maintien ou à la création de zones de pleine terre et plantées ; que les superficies imperméables sur les parcelles sont fortement augmentées (taux d'imperméabilisation passant de 0,28 à 0,80%) ; que les constructions irrégulières en fond de parcelle ont nécessité l'abattage d'au minimum 3 arbres ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que le carport construit en 2024 est construit au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que de surcroît l'aménagement d'une voie carrossable pour y accéder et les emplacements de stationnement créés en fond de parcelle peuvent créer des nuisances et préjudicier le voisinage ; que l'auvent du carport dépasse les murs mitoyens de 1,42 m ; qu'une telle extension volumétrique en intérieur d'ilot est préjudiciable et inenvisageable ; que cette construction doit être supprimée ; que la dérogation est refusée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que les constructions de la cour anglaise et des pergolas le long du mitoyen droit dépassent la construction voisine de plus de 22 m, soit sur toute la profondeur de la clôture mitoyenne ; que la création de la cour anglaise est liée à l'aménagement d'une chambre habitable en sous-sol (luminosité naturelle, accès au jardin) ; que toutefois sa profondeur est excessive et diminue davantage les surfaces de pleine terre ;

Que les deux pergolas placées en 2024 visent, selon la note explicative, à offrir un usage des espaces extérieurs protégés des intempéries ; que toutefois le bien dispose d'une véranda non aménagée (d'après les plans) annexée au corps principal du bâtiment pouvant offrir ce même usage ; que dès lors, leur présence ne se justifie pas ; que celles-ci sont montées en structure légère, reposent sur une terrasse sur plots aisément démontable et participent à la diminution des zones de pleine terre ; qu'il convient dès lors de supprimer ces installations afin de restaurer des zones de pleine terre ;

Que la profondeur cumulée de ces différentes constructions impacte considérablement l'intérieur d'îlot ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que l'extension de la véranda au rez-de-chaussée dépasse la profondeur de la construction voisine de gauche (la moins profonde) de 8,55 m et la profondeur de la construction voisine de droite (la plus profonde) de 7,30 m ; que cette extension présente une hauteur de 2,40 m et dépasse donc les profils mitoyens qui ne sont pas construits à cette profondeur ; qu'elle vise uniquement à intégrer l'escalier existant, initialement extérieur, au volume intérieur afin d'accéder au sous-sol aménagé de la chambre à coucher ; que cette extension volumétrique est excessive et n'améliore pas l'habitabilité du logement ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable** en ce que la zone de cour et jardin n'est pas perméable sur plus de 50% de sa surface (75 m² de zones de pleine terre pour 268 m² de zone de cours et jardins, soit 28%) ; que de surcroît la demande déroge au **RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins** en ce que en ce que les zones de cour et jardin de plus de 60 m² doivent comporter une surface de pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ;

Que d'une part, la suppression des volumes dérogoires (cf. ci -avant : extension de véranda, cour anglaise, pergolas, carport) permettrait d'augmenter la perméabilité de la parcelle ; que d'autre part la création d'une zone stationnement en fond de parcelle (depuis 2009) a mené à l'aménagement d'une voie carrossable imperméable accessible depuis la porte cochère existante à rue ; que toutefois en situation de droit, l'entrée cochère ne permettait pas un accès traversant du bâtiment à front de rue (cuisine aménagée en amont de l'entrée cochère) ; qu'un accès carrossable imperméable vers le fond de parcelle ne se justifie pas ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

Que la zone de cour et jardin a subi des transformations successives sur plus de 200 m² depuis 2009 ; qu'en ce sens, le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif (RRU Titre I , article 12) ; que les superficies imperméables doivent être supprimées et que l'aménagement de la zone de cour et jardin doit être entièrement revu afin de se conformer au RRU et au RCU ; qu'il y a lieu de prévoir la plantation de 3 arbres de différents étages de plantations indigènes afin de compenser l'abattage ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, le projet maintient les 3 unités de logements existantes ;

Considérant que le logement du 2^{ème} étage initialement de 3 chambres est réaménagé en un logement 2 chambres ; que les locaux habitables inchangés sont conformes à la situation de droit et que les aménagements des chambres sont conformes au Titre II du RRU ; que par ailleurs la circulation au sein des pièces de vie est compromise et inconfortable dû à la création d'un escalier droit menant au grenier ;

Considérant que le logement 1^{er} étage voit sa configuration en 2 chambres maintenue ; que la pièce renseignée comme « fumoir » est maintenue ; que cette configuration ne semble pas adaptée aux usages actuels ; qu'un local habitable cloisonné sans éclairage naturel n'est pas autorisable ; qu'il est suggéré d'intégrer ce local à la pièce de vie existante ;

Considérant que le logement du rez-de-chaussée en un duplex comprenant une chambre, un dressing, 2 salles de bain et un large espace de rangements au niveau du sous-sol et les pièces de vie de jour (cuisine, salle à manger, séjour, véranda) au rez-de-chaussée ; qu'afin d'aménager l'accès carrossable, la cuisine en situation de droit (placée sur la flan gauche) a été déplacée dans la véranda de droit suivant une configuration des 3 pièces en enfilade ; qu'un WC indépendant avec sas a été aménagé au RDC ; qu'une nouvelle véranda ainsi qu'un auvent (en suite de l'entrée cochère) ont été construits en annexe de la façade arrière ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II article 4 - hauteur sous plafond** en ce que, dans l'extension de la véranda au rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond est inférieure à 2,50 m ; que les plans sont lacunaires quant à l'utilisation de ce local ; que toutefois le reportage photographique démontre un aménagement de cette pièce en local habitable ; que de surcroît ce local est aménagé dans un volume infractionnel dérogoire ; qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 – WC** en ce que le WC créé au rez-de-chaussée ne présente pas les dimensions minimales requises (0,80 m x 1,20 m) ;

Considérant qu'en situation de droit, l'arrière du sous-sol était affecté à un magasin/dépôt lié à l'activité productive du bâtiment situé en fond de parcelle ; que cette activité productive et l'espace de dépôt étaient des fonctions accessoires à l'affectation principale du bâtiment qui était et reste du logement ; que cependant, dans l'usage factuel des lieux, la pièce de « magasin » située au sous-sol était accessible de manière indépendante aux surfaces affectées au logement aux étages, notamment par la présence d'un escalier séparé permettant un accès au jardin et à l'arrière bâtiment ; que les archives disponibles ne permettent pas de déterminer l'emplacement de la/des chambres du logement du rez-de-chaussée en situation de droit ;

Considérant qu'en situation projetée, le sous-sol existant est transformé en locaux accessoires aux logements (dressing, rangement, salle de bain) : qu'en outre le projet étend le niveau du sous-sol pour la création d'une chambre et d'une salle de bain supplémentaire ; qu'afin de se conformer au Titre II du RRU (hauteurs sous plafond et éclairage naturel), un décaissement du sol et la création d'une cour anglaise ont été effectués ; que l'escalier du sous-sol d'origine a été réutilisé en vue d'offrir une circulation privative au logement du rez-de-chaussée ; que l'intégration de celui-ci au volume intérieur s'est fait par l'ouvrage de la véranda ;

Considérant que, plus globalement, la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que les espaces extérieurs des logements 02 et 03 sont supprimés par la fermeture des terrasses existantes de droit ; qu'il ne s'agit pas d'un aménagement tenant compte des besoins actuels ; que de surcroît, l'usage communautaire du jardin est rendu impossible par la privatisation de celui-ci ; qu'il y a lieu de garantir un accès à un espace extérieur pour tous les logements ;

Que l'aménagement du logement 01 renseigne une seule chambre (16,83 m²) ; que pourtant les plans représentent 2 salles de bains, l'une reliée au dressing (17,72 m²), l'autre directement à la chambre ; que la présence d'une seconde salle de bain ne se justifie pas ; qu'en outre, les aménagements d'un dressing et d'un espace de rangement de superficies supérieures à celle de la chambre ne se motivent pas ;

Que les accès aux logements ne sont pas différenciés de l'entrée carrossable ; que cette configuration crée des conflits d'usage ainsi que des nuisances sonores pour les résidents ; qu'il y a lieu de prévoir un cloisonnement adéquat ;

Qu'une trémie et un escalier droit ont été érigés afin d'accéder au niveau des combles ; que les plans renseignent qu'il s'agit d'un grenier ; que ce type d'aménagement ne se justifie pas pour une pièce d'usage secondaire de « rangement » ; qu'il y a lieu de revenir à un pristin état (trappe) ;

Que le projet ne prévoit pas l'aménagement de locaux alloués à l'usage commun des résidents (local vélos/poussettes, local poubelles, local de nettoyage) ; que la superficie du sous-sol permettent largement de prévoir des tels locaux ; qu'une partie du sous-sol est privatisé à l'usage du logement 01 ; qu'il s'agit de locaux accessoires injustifiés pour un appartement comprenant une seule chambre ; qu'il y a lieu de revoir la configuration du sous-sol de manière à allouer les espaces résiduels du logement 01 à l'aménagement de locaux communs qualitatifs ;

Considérant que la demande ne renseigne pas l'aménagement du bâtiment arrière droit ; qu'en situation de droit, celui-ci est affecté à de l'activité productive ; qu'il y a lieu de renseigner correctement les affectations de droit et projetée de ce bâtiment dans l'annexe I ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce que des modifications sont apportées en façade à rue ; que les châssis ont été remplacés ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le principe de l'imposte supérieure est maintenu ; que des auvents ont été installés au-dessus de la porte d'entrée cochère et au niveau de la baie de la travée de droite située au R+2 ; que des boîtes aux lettres suspendues et un système de ventilation ont été placés en saillie de la façade ; que la composition d'ensemble est affectée ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE**, que les modifications apportées doivent viser à sauvegarder ou à valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; que de manière générale, la façade est bien conservée ; que toutefois, les menuiseries d'origine en bois des fenêtres ont été remplacées par des châssis en aluminium mouluré de ton vert bouteille ; que les divisions ont été modifiées, mais que celles-ci s'intègrent harmonieusement à la composition d'ensemble de la façade ; que les châssis ont été finement exécutés et ne compromettent pas l'allure générale du bien ; que toutefois, les auvents doivent être supprimés ;

Considérant que le reportage photographique démontre toujours la présence du système de ventilation installé en façade à rue bien que les plans ne le représentent plus ; qu'il s'agit d'une installation interdite par l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie) ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres** ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ;

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. »

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal f.f.,



Mario DE SCHEPPER

Par délégation :
L'Echevine de l'Urbanisme et de l'Environnement,



Françoise CARLIER

Notification du présent refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

(Références dossier régional : 01/AFD/1984289)

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

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

Décision du collège des bourgmestre et échevins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;

- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

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

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

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

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

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

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

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

d'instruction 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.
