

Nos références : PU 53803 – CD/AB

## **REFUS DE PERMIS D'URBANISME**

### **LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS**

#### **Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :**

- Situation de la demande : **Rue Gheude, 9**
- Objet de la demande : **transformer et mettre en conformité une maison avec atelier pour la division en 4 unités de logement dans le bâtiment principal**

#### **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 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

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

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht, entré en vigueur le 17/10/2019 ;

## **INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**

### **La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande a été introduite le **07/07/2025** et complétée les **16/12/2025** et **10/03/2026** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **03/04/2026** ;

Considérant que la demande déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessus :

- **dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 4 – hauteur sous plafond**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 10 - éclairage**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade**
- **dérogation au RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants**
- **dérogation au RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **06/04/2026** portant les références T.2026.0249/1, figurant dans le dossier de demande de permis ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **14/05/2026** au **28/05/2026** et que 1 observation et demande à être entendu a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **04/06/2026**, qu'il est libellé comme suit : «

*Vu que le bien est situé en zone d'habitation 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 à l'inventaire du patrimoine bâti (37044) ;*

*Vu que le bien se situe Rue Gheude au n° 9, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n°218W7 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ; qu'un bâtiment arrière de gabarit R+2 (TP) est également implanté sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n°218X7 et répertorié comme bâtiment industriel ;*

*Vu que la demande vise à transformer et mettre en conformité une maison avec atelier pour la division en 4 unités de logement dans le bâtiment principal ; que la demande ne porte pas sur le bâtiment arrière ;*

*Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 14/05/2026 au 28/05/2026, et qu'une réclamation a été introduite ayant pour motifs principaux :*

- *La réalisation de travaux depuis plusieurs années et les nuisances causées par lesdits travaux (bruit, infiltrations, dégâts) ;*
- *La construction d'une annexe et la création de logements supplémentaires, y compris dans le bâtiment arrière, sans autorisation ;*
- *Des questions relatives au respect des normes et réglementation en vigueur (absence de permis, problèmes de stationnement, locaux communs, normes de sécurité, gestion des déchets) ;*

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

- *application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;*

*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 / lucarne de toiture ;
- dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral ;
- dérogation au RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches ;
- dérogation au RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit ;
- dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;
- dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°949 (PU F1545) – construire 5 maisons – permis octroyé le 03/05/1875
- n°36701 (PU F30214) – construire un WC – permis octroyé le 31/08/1954
- n°46813BIS (PU 39005) – modifier la toiture – permis octroyé le 04/12/1984 - non-exécuté

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11823), l'immeuble à front de rue abrite une maison unifamiliale et le bâtiment arrière comprend de l'activité productive (atelier) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme de droit est de 1 ; que toutefois les plans d'archives sont lacunaires quant aux aménagements intérieurs et à l'utilisation des locaux ;

Considérant que la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de cour, la division de la maison unifamiliale et l'aménagement de logements supplémentaires ainsi que des modifications en façade à rue (remplacement des menuiseries, mise en peinture de la façade etc.) ;

Vu la mise en demeure (I 2022/4037-PU-TR/SDV) dressée le 28/03/2022 constant une couverture de cour réalisée sans permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité la fermeture de la cour arrière droite ;
- construire des lucarnes en toiture et des annexes arrière aux étages ;
- mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en 4 unités de logements ;
- réaménager 4 unités de logements ;
- créer une terrasse au +03 arrière, un balcon avant au +02 et un espace de jardin au RDC ;

Considérant que les interventions ne concernent que le bâtiment avant ; que le bâtiment arrière est située sur une parcelle différente appartenant au même propriétaire ; que cette parcelle arrière n'est pas examinée par la commission dans le cadre de la présente demande ;

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

- -01 4 caves, local vélos (5.6 m<sup>2</sup>), local poubelles, local compteurs
- +00 hall commun, accès bâtiment arrière

**logement 01** : app. 1 chambre avec bureau en mezzanine et accès extérieur

- +01 **logement 02** : app. 2 chambres
- +02 **logement 03** : app. 2 chambres
- Combles **logement 04** : duplex 2 chambres avec terrasse

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 augmentée ; que des volumes supplémentaires sont prévus aux étages arrière du bâtiment à rue ; que l'augmentation du nombre de logement par rapport à la situation de droit et la création de terrasses peut créer des nuisances et préjudicier le voisinage ;

Que le projet ne prévoit pas d'amélioration substantielle des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot malgré l'augmentation importante du nombre de logements ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation et qu'aucune mesure de gestion des eaux pluviales n'est envisagée ; que l'objectif étant de limiter le rejet des eaux pluviales à l'égout, il y a lieu de prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales (citerne de récolte en cave, végétalisation des toitures plates etc.) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle à rue ; qu'en situation de droit, cette

parcelle disposait d'une petite cour à l'arrière droit ; que celle-ci a été fermée entre 2020 et 2022 selon les photographies aériennes disponibles ; que la parcelle à rue est dès lors entièrement construite ; que la largeur de l'accès aux ateliers sur la parcelle arrière a en conséquence été réduite ; qu'une parcelle entièrement construite et imperméable en zone d'aléa d'inondation n'est pas acceptable ;

Considérant la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que des volumes annexes sont prévus à l'arrière droit aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ainsi qu'une terrasse arrière au niveau du 3<sup>ème</sup> étage ; que même ceux-ci s'alignent sur la profondeur du bâti voisin le plus profond et observent un retrait latéral de 3 mètres par rapport au voisin le moins profond, ils dépassent les  $\frac{3}{4}$  de profondeur de la parcelle à rue ; qu'en termes de hauteur ces volumes dépassent le profil voisin de gauche (le moins haut) de plus de 6 mètres ; que la position en surplomb de la terrasse créée préjudicie le voisinage ;

Que ces volumes participent à l'augmentation de la densité du bâti sur la parcelle totalement imperméabilisée et ne permettent que la création de chambres supplémentaires aux multiples logements aménagés de manière infractionnelle ; qu'ils augmentent encore l'occupation de l'immeuble ; que les dérogations sont refusées ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 5 – implantation/gabarit** ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; que la lucarne « à double étage » sur le versant arrière ne s'intègre pas au cadre bâti environnant et ne correspond pas aux caractéristiques historiques patrimoniales du bâtiment qui fait partie d'un ensemble de quatre (historiquement 5) maisons similaires ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins** en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que les dimensions de la zone de jardin projeté sont limitées et ne permettent pas d'amélioration de l'intérieur d'ilot ; qu'elle offre un espace extérieur encaissé au logement du rez-de-chaussée ; qu'en l'état il est situé sur une parcelle différente des logements du bâtiment à rue ; que sa délimitation avec le cour des ateliers ainsi que son usage (privatif, commun) sont à préciser ;

Considérant que la création de nouveaux volumes fermés (annexes et lucarne) présente des dérogations importantes qui attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, qu'elles densifient davantage ce cœur d'ilot déjà fortement bâti ; que la volumétrie projetée trop importante et doit être revue à la baisse ; qu'un retour à la volumétrie de droit avec création de surface de jardin de pleine terre de qualité entre les volumes bâtis semble être une solution acceptable ;

Considérant qu'au niveau des aménagements intérieurs, le projet envisage la mise en conformité de 4 unités de logement que la typologie proposée ne présente pas de mixité (1 app. 1 chambre avec bureau et 3 app. 2 chambres) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4 – hauteur sous plafond** en ce que le bureau aménagé en mezzanine dans le logement du rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond inférieure à 2.50m ; que ce bureau a été aménagé dans un volume infractionnel et dérogatoire ; que cet espace ne peut être rendu habitable au vu des espaces disponibles ; que de surcroît il a nécessité la création d'un escalier qui diminue les surfaces plancher disponibles au niveau du rez-de-chaussée ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel** en ce que les séjours à rue des logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages présentent des surfaces nettes éclairantes de 5.48 m<sup>2</sup> au lieu de 5.72 m<sup>2</sup> ; que les baies à rue datent de la construction de l'immeuble et que leur uniformité est à maintenir ; que les dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, en ce que les salles de douche sont de dimensions réduites généralement éloignées des chambres ; que seul le logement sous combles dispose d'un WC séparé et d'une buanderie ; que le séjour du rez-de-chaussée ne dispose que d'un éclairage en second jour ; que la localisation d'un bureau en mezzanine (local calme) ouvert sur la cuisine (lieu plus bruyant) n'est pas optimale ; que les aménagements intérieurs proposés ne sont pas optimisés (longs couloirs, multiplication des trémies au détriment des surfaces habitables etc.)

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 ; qu'en principe une maison ne peut être divisée si sa superficie habitable en situation de droit est inférieure à 200m<sup>2</sup> ; que la maison présente 160m<sup>2</sup> de surface habitable (hors couloirs, escaliers, combles) ou 220m<sup>2</sup> si les surfaces sous combles existantes sont prises en compte ; que les recommandations limitent une division à maximum 2 entités si les surfaces habitables disponibles sont inférieures à 275 m<sup>2</sup> ;

Que les conditions suivantes reprises dans le recommandations communales ne sont pas rencontrées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée ;
- Veiller à la mixité de types de logement en garantissant une offre diversifiée ;
- Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
- Respecter les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) pour toutes les entités de logement ;
- Prévoir un accès aux logements distinct des autres affectations (commerce, atelier, bureau, ...) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que le nombre d'entités de logement doit être diminué et rencontrer les recommandations communales ; qu'un grand logement (minimum 3 chambres) avec un espace extérieur qualitatif doit être conservé ; qu'il convient par ailleurs d'aménager des espaces communs plus spacieux et accessibles ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

Que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit un local vélo de moins de 6m<sup>2</sup> en sous-sols ; que son accès n'est pas aisé ; que sa surface est insuffisante au regard du nombre de logements/chambres projeté ; qu'il y a lieu de prévoir un local permettant le parage d'un vélo par chambre ; que son accès doit être direct et aisé ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que les menuiseries en bois d'origine ont été remplacées par du PVC blanc ou de couleur ; que des soupiraux en PVC ont été placés ; que le cintrage des baies d'origine a été supprimé ; que l'ensemble des menuiseries à rue (porte, fenêtres) doivent être en bois mouluré ; que le cintrage des baies et le principe d'imposte doivent être maintenus/retrouvés ; qu'il y a lieu de retrouver un panneautage en bois plein pour les parties inférieurs des baies de fenêtres sans allège ; que les châssis à rue au niveau des caves doivent être remplacé pour retrouver les caractéristiques d'origine ;

Considérant qu'il a été fait application à l'**article 207 du CoBAT– Bien inscrit à l'inventaire** ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'il convient de retrouver les caractéristiques d'origine de la construction qui fait partie d'un ensemble (n°7 à n°13) aux caractéristiques identiques ; qu'afin de retrouver les caractéristiques esthétiques du bien, il y a lieu de prévoir un coloris de teinte blanche pour l'entièreté de la façade à rue ; que le principe d'ajout d'un second balcon à rue supprime l'homogénéité d'ensemble et n'est donc pas acceptable ; que cependant les ferronneries du balcon d'origine doivent être maintenues et qu'il convient de prévoir une main courante en bois lissé pour le balcon existant ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 3 §9 - entretien et rénovation des corniches** en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que si pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; que l'utilisation de PVC est strictement interdite ; qu'il y a lieu de modifier la corniche afin de retrouver les caractéristiques architecturales d'origine en harmonie avec les corniches des bâtiments voisins qui forment un ensemble ; que notamment des cache-boulins doivent être remplacés sur les trous de boulins d'origine ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade** en ce que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de manière à assurer une bonne qualité esthétique et en préserver les qualités résidentielles du voisinage ; que les éléments en pierre doivent être décapés (soubassement, encadrements, lisses etc.) ; que la main courante du balcon doit être en bois lissé ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; que la couleur de l'enduit doit être unifiée et précisée ; que la représentation de la porte en bois doit être revue ; que la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules) ; que tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ;

Considérant que la commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient dès lors de soit supprimer toutes les informations relatives au bâtiment/à la parcelle arrière (plans, annexe I etc.), soit d'étendre

*l'objet de la demande à l'ensemble des parcelles/bâtiments ; que dans ce cas, l'aménagement intérieur des ateliers sur la parcelle arrière doit être renseigné sur plans ;*

*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 a tenu lieu d'avis conforme ;

Considérant qu'en application de l'article 126§8 du CoBAT et vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation en présence d'un représentant de la Direction Urbanisme, le permis doit être refusé.

Fait en séance du 16/06/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal f.f.,

Par délégation :

L'Echevine de l'Urbanisme et de l'Environnement,

Mario DE SCHEPPER

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/1993562)*

*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.*

---