

Nos références : PU 53688 – IZ/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Avenue Commandant Vander Meeren, 19**
- Objet de la demande : **changer l'affectation d'une maison unifamiliale en clinique esthétique et fermer le volume de la terrasse**

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 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 plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé — et approuvé le — ;~~

Vu le permis de lotir réf. : 3 FL 72 – sous le n° PL69 – délivré en date du 30/06/1998 (en cours d'abrogation) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : RCU 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 en date du **02/04/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **10/11/2025** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU – Titre I – article 12 : Aménagement des zones de cours et jardin et des zones de retrait latéral ;**
- **RCU – Titre I – article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/12/2025 portant les références CP.2025.0886/1, 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 **25/12/2025** au **08/01/2026** et que 1 réaction écrite a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **15/01/2026** ;

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 à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant 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 dans le permis de lotir non périmé référencé 3 FL 72 – sous le n° PL69 – délivré en date du 30/06/1998 ; que ce permis de lotir a fait l'objet d'une modification en date du 18/07/2018 (référéncé 3 FL 72_01 – sous le n°PL69_01) ; que cependant cette modification porte sur un lot qui ne concerne pas la présente demande ;

Que ce permis de lotir PL69 fait actuellement l'objet d'une demande d'abrogation ; que celle-ci est instruite par le Fonctionnaire délégué ; qu'un avis favorable a été rendu par la Commission de Concertation en date du 15/01/2026 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale et interdite ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Avenue Commandant Vander Meeren au n° 19, villa R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division, Section A – n° 37 L et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

*Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'une habitation en clinique privée** ;*

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 25/12/2025 au 08/01/2026 et qu'une demande à être entendu a été introduite ;

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

- *application de la prescription générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement ;*
- *application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un permis de lotir ;*

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé CP.2025.0886/1 daté du 10/12/2025 ; que la conclusion finale du rapport est indiquée comme suit : « le Service d'incendie n'a pu se prononcer sur le projet sans informations complémentaires et détaillées concernant l'objet réel de l'activité [...] et la réglementation qui s'y applique » ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 31752 (PU 24920) – construire une villa – permis octroyé le 29/01/1944*
- *n° 31752 (PU 24921) – construire une villa (non exécuté)*
- *n° PL69 - Lotissement 5 lots dont 4 multifamiliaux et 1 multifonctions – permis octroyé le 30/06/1998*
- *n° PL69_02 – Abroger le permis de lotir 69 – demande en cours*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination du bien d'un logement unifamilial en un hôtel avec salle de fête ;

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

- *-02 Cave de guerre (abri et sas)*

- -01 Hall (local compteurs) et circulation intérieure, cave, chaufferie, cave à charbon, cave à bières, 2 caves à vins, cave à bois, cellier
- +00 Hall et circulation intérieure principale, entrée de service, WC service, escalier de service, vestiaire, WC, armoire, cuisine, office domestique, salle à manger, bar, salon, living, terrasse couverte
- +01 Hall central et circulation, escalier de service, WC, nurserie, chambre d'enfant, chambre principale avec salle de bain attenante, 2 chambres avec salle de douche attenante, chambre d'amis, balcon
- Combles Escalier de service, 3 chambres de bonne, 1 salle de bain, greniers (3)

Considérant qu'en situation de fait la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -02 Sous-cave
- -01 Circulation intérieure, 7 caves, ascenseur, local chaudière
- +00 Hall d'entrée et circulation intérieure principale, escalier secondaire, ascenseur, WC, chambre, cuisine, salle à manger, salon living, salle de douche, WC
- +01 Hall et circulation intérieure principale, escalier secondaire, ascenseur, 1 chambre avec salle de bain et dressing/WC attenants, 4 chambres avec salle de douche attenante, réserve, balcon
- Combles Non renseignés

Vu la mise en demeure (I-2016/1579-PU-AFF), dressé en date du 03/11/2016, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; qu'il a été constaté qu'un changement de destination en hébergement touristique, salle de fêtes et réceptions et service de restauration a eu lieu ; que la mise en demeure demande la remise en pristin état compte tenu de la suppression du logement au sein du bâtiment ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'affectation de maison unifamiliale vers une clinique esthétique multidisciplinaire
- Supprimer le logement au sein de bâtiment
- Augmenter le volume par la fermeture d'une terrasse arrière en hall intérieur
- Mettre en conformité la création d'une trémie et l'aménagement d'un ascenseur
- Aménager les greniers
- Remplacer les menuiseries des fenêtres de toutes les façades
- Mettre en conformité l'installation de fenêtres de toit
- Aménager une zone de stationnement de 5 emplacements au sein de la parcelle
- Abattre un arbre à haute tige sur le site
- Aménager un nouvel accès piéton depuis le Boulevard de la Grande Ceinture

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

- -02 Laboratoire
- -01 Circulation intérieure, salle d'attente, ascenseur, 3 cabinets dentaires, bloc opératoire, local de stérilisation, local scanner, local poubelles et local chaudière, sanitaires, vestiaire
- +00 Hall d'entrée et circulation intérieure, escalier secondaire, ascenseur, salle d'attente, 2 cabinets, bar à sourire, 2 blocs opératoires, sanitaires, hall intérieur
- +01 Hall et circulation intérieure, escalier secondaire, ascenseur, local d'administration avec WC attenant, local de bureau avec WC attenant, salle de réunion, 2 chambres de repos (1 pour la clientèle, 1 pour le personnel) avec WC attenant, salle de bain liée à la chambre de repos client, espace de stockage, buanderie, terrasse
- Combles Escalier secondaire, ascenseur, salle de bureau et de stock, salle de détente (cafétaria), salle de douche et WC, 2 salles d'opération capillaire, salle de soin, salle de coiffure

Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS – modification totale de la destination d'un logement** est d'application en ce que le projet vise à supprimer un logement unifamilial et à transformer le bâtiment en une clinique esthétique multidisciplinaire ; que la superficie du logement n'est pas maintenue dans la zone tel que le requièrent les prescriptions ; que celles-ci autorisent la modification de la destination d'un logement afin de permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif mais que la note explicative précise que le projet prévoit une activité commerciale ;

Que selon la prescription générale 0.12, hors liseré de noyau commercial, la création d'un commerce peut être autorisée pour autant que celui-ci occupe un rez-de-chaussée conçu à cette effet ; que l'entièreté du

bien en situation de droit est une maison unifamiliale ; que la note explicative mentionne des activités commerciales (agence immobilière, société de courtage, agence bancaire) au cours des années, mais que la Banque Carrefour des Entreprises ne renseigne aucune de ces activités ; qu'aucune demande permis n'a été introduite à ce sujet ;

Que de surcroît le projet vise à supprimer l'entièreté des surfaces affectées à du logement et à réaménager l'ensemble du bâtiment (R+1+combles) en commerce ; que l'activité commerciale ne se limite donc pas uniquement au rez-de-chaussée ;

Que la suppression du logement ne répond dès lors à aucune des conditions prévues par la prescription ; qu'il n'est pas permis de déroger au PRAS et que la demande ne peut donc être autorisée en l'état ;

Considérant que les **prescriptions particulières 1.3 et 1.5.4° du PRAS** sont d'application en ce que le rez-de-chaussée et le premier étage d'un immeuble peuvent être affectés à du commerce en dehors des liserés de noyaux commerciaux mais que l'activité ne peut dépasser 150 m² de superficie ; que le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré ; que le projet prévoit l'aménagement d'un commerce d'une superficie de 771 m² (à tous les niveaux de l'immeuble) ; que l'unique logement au sein de l'immeuble est retiré ; que la continuité du logement n'est pas assurée ; que la demande n'est dès lors pas conforme au PRAS ;

Considérant que l'**article 126 §11 du CoBAT** est d'application en ce qu'il y a une dérogation à un permis de lotir PL69 en vigueur pour l'**article 1 – Destination** ; que le permis de lotir ne permet une destination commerciale sur la parcelle faisant l'objet de la demande que si celle-ci est compatible avec le caractère résidentiel de l'endroit ; que le projet prévu ne répond pas à une donnée essentielle du PL en ce que l'activité commerciale n'est pas adéquate avec le quartier résidentiel ; que l'aménagement d'une activité commerciale de ce type génère des nouveaux flux d'entrées et sorties récurrentes ; que la demande de stationnement semble minime compte tenu des clients attendus ; que le stationnement en rue est directement impacté ; que la tranquillité et la quiétude des résidents du quartier (côté Avenue Commandant Vander Meeren) s'en voit dégradée ; que, dès lors, le projet n'est pas conforme aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant par ailleurs qu'aucune gestion des déchets médicaux n'est renseignée ; que tout professionnel doit gérer ses déchets (non ménagers) conformément au Brudalex (arrêté du gouvernement bruxellois relatif à la gestion des déchets) et que dès lors les déchets doivent être collectés par un collecteur autorisé en Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur ce point ; qu'en fonction de la quantité de déchets médicaux gérés sur le site, un permis d'environnement peut s'avérer nécessaire ; qu'il y a lieu de se renseigner auprès de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre 1, article 12 – Aménagement des zones de cours et jardin et des zones de retrait latéral** en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien par l'abattage d'un arbre et la création d'un parking ; que la diversité arborée du jardin est en bon état sanitaire dans son état actuel ; que ces arbres présentent des valeurs écosystémiques importantes en bordure des grands axes (îlot de fraîcheur, gestions des eaux pluviales et amélioration de la qualité de l'air) ; que l'arbre concerné par l'abattage est en très bon état phytosanitaire ; qu'il serait regrettable de l'enlever en vue de créer des emplacements de stationnement ;

Qu'au-delà de cet arbre, l'implantation de ce parking impacte les arbres conservés situés en ses bords par la création d'une surface imperméable ainsi que par le va-et-vient des véhicules ; que cela endommage leurs systèmes racinaires et affecte leur santé, leur stabilité et leur survie ; que l'implantation d'une zone de stationnement a un impact bien plus large que l'abattage d'un arbre ; que les aménagements actuels démontrent de larges surfaces de pelouse et de zones minéralisées (gravier) ; qu'il serait préférable d'exploiter le potentiel de ces surfaces plutôt que d'en créer des nouvelles et de réduire le nombre d'arbres à haute tige présents sur la parcelle ;

Qu'il y a lieu de reconsidérer le projet avec un aménagement paysager accompagné d'un plan d'abattage réaliste et d'une implantation intégrant, le cas échéant, des mesures de compensation (arbres et/ou arbustes), éventuellement ailleurs sur la parcelle ;

Considérant qu'une esplanade en gravier est aménagée à l'arrière du bâtiment ; que son usage n'est pas renseigné ; que les surfaces minéralisées participent aux effets d'îlots de chaleur urbains ; que la maintien de la zone minéralisée en fond de parcelle ne se motive pas ; que par ailleurs la parcelle est située à proximité d'une zone potentiellement inondable ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu d'avoir une attention à ce sujet ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'il convient de proposer des zones de pleine terre et plantées à l'arrière du bâtiment en vue de participer à la désimperméabilisation et la végétalisation de l'îlot résidentiel ; que ce type d'aménagement paysager améliore l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que la zone à l'avant du bâtiment est aménagée en cour d'honneur avec un accès piéton depuis un portail situé à la pointe Ouest de la parcelle ; que le maintien de cet aménagement prévu par la demande est appréciable et qu'il y a lieu de le conserver ; qu'historiquement des parterres fleuris étaient plantés dans la pelouse centrale ; qu'il est souhaitable de retrouver un agencement paysager de la sorte ;

Considérant qu'au vu du changement d'affectation et des remarques ci-avant, certaines circulations piédestres et carrossables ne se justifient plus ; qu'il y a également lieu de repenser et rationaliser les flux de circulations ; qu'il est nécessaire de réaliser une étude de mobilité afin d'évaluer les besoins et les différentes possibilités ;

Considérant que les **prescriptions particulières 1.5.2° du PRAS** sont d'application en ce que des modifications sont apportées au volume du bâtiment et aux façades ; que la terrasse couverte en façade arrière est fermée sur ses bords afin de créer un hall intérieur ; que cette transformation n'impacte pas l'emprise au sol de la construction existante ; qu'elle n'est cependant pas justifiée étant donné son manque de plus-value et l'impact qu'elle induit sur les locaux qui sont dès lors éclairés en second-jour ;

Que les façades d'origine sont maintenues mais qu'il est prévu de remplacer toutes les menuiseries d'origine en fer de ton blanc par des châssis en aluminium de teinte noire ; que cette modification n'impacte pas les baies existantes ; que toutefois l'esthétique des menuiseries des baies cintrées du rez-de-chaussée n'est pas respectée en situation projetée ; que les châssis proposés présentent une esthétique simplifiée en ce qui concerne l'imposte supérieur des fenêtres cintrées ; que les divisions initiales des baies du R+1 en façade arrière ne sont pas respectées ; qu'il est proposé de remplacer les châssis à 3 travées par des châssis à 2 travées ; que la porte d'entrée principale et les ferronneries d'origine sont conservées, restaurées et repeintes dans les mêmes teintes que les châssis ; que la demande prévoit également de mettre en conformité l'installation des fenêtres de toits permettant l'apport en lumière naturelle aux pièces aménagées sous les combles ;

Considérant que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas entièrement respecté ; que l'aspect des menuiseries au rez-de-chaussée est banalisé ; que le bâtiment présente les caractéristiques esthétiques de l'époque néoclassique ; que les façades sont décorées d'éléments esthétiques faisant référence à cette architecture classique (piliers, frontons, portails, lanternes, matériaux, etc.) ; qu'il convient de maintenir cet aspect esthétique historique et de le travailler plus en profondeur ; qu'il y a lieu d'étudier la restauration des châssis ou de proposer des châssis plus intégrés en vue de maintenir la qualité esthétique et le langage architectural historique ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage** en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; qu'il convient d'harmoniser le traitement du langage architectural et esthétique des châssis des baies cintrées avec celui de la porte d'entrée ; qu'il y a également lieu de proposer des matériaux et coloris harmonisés sur l'ensemble des façades ;

Considérant que la demande n'a pas permis au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale de remettre un avis ; que sans avis favorable du SIAMU, la demande ne peut obtenir une suite favorable ;

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. »

Fait en séance du 17/02/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

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/1979692)

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.
