

Nos références : **PU 53713** – CD/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Avenue de la Fécondité, 12**
- Objet de la demande : **mettre en conformité la construction d'une véranda, le changement de châssis en façade avant, la démolition d'un mur porteur et la construction d'un mur de clôture d'une maison unifamiliale**

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, modifié le 17 mars 2022, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ;

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

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht ;

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 **28/04/2025** et complétée le **08/08/2025**;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **10/09/2025** ;

Considérant que la demande déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus :

- **dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 11 – aménagement des zones de recul ;**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral ;**
- **dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable ;**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 8 – WC ;**
- **dérogation au RRU, Titre II, article 10 – éclairage naturel ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 3§9 - entretien et rénovation des corniches ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 4 - entretien et rénovation en cités-jardins ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets ;**
- **dérogation au RCU, Titre I, articles 51, 52, 56 et 69 – abords des constructions en cités-jardins ;**

Considérant que la demande, portant sur une maison unifamiliale, est dispensée de l'avis du SIAMU.

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 qu'aucune observation ni demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **15/01/2026** qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, 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 est implanté dans la cité-jardin du Bon-Air ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 9 maisons unifamiliales aux caractéristiques identiques ;

Vu que le bien se situe Avenue de la Fécondité au n°12, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n°36W et est répertorié en tant que maison de cité ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une véranda, le changement de châssis en façade avant, la démolition d'un mur porteur et la construction d'un mur de clôture d'une maison unifamiliale ;

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 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 11 – aménagement des zones de recul*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 3§9 - entretien et rénovation des corniches*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 4 - entretien et rénovation en cités-jardins*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 11 – volets*
 - *dérogation au RCU, Titre I, articles 51, 52, 56 et 69 – abords des constructions en cités-jardins*

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 23965 (PU 18223) – construire 85 maisons – permis octroyé le 05/10/1931*
- *n° 45968 (PU 38933) – construire une extension arrière au rez-de-chaussée – permis octroyé le 14/08/1984*
- *n° 47642/H (PU 42542) – construire une extension au 1er étage – permis refusé le 03/03/1998*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- la haie végétale à l'alignement a été supprimée et remplacée par une clôture en pierre blanche entre 1996 et 2004 ;
- la zone de recul a été entièrement imperméabilisée entre 1996 et 2009 ;
- une véranda a été construite au rez-de-chaussée arrière entre 2004 et 2009 ;
- l'abri de jardin en fond de parcelle a été agrandi entre 1996 et 2009 ;
- les menuiseries à rue ont été remplacées sans respect des divisions et matériaux d'origine (entre 2008 et 2024) ;
- un mur porteur au rez-de-chaussée a été démoli et les aménagements intérieurs modifiés ;

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

- +00 Sàm, cuisine, WC séparé, living
- +01 2 chambres, SDB
- Combles grenier

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18860), l'immeuble comprend une maison unifamiliale ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la construction de l'annexe au rez-de-chaussée et de l'abris de jardin en fond de parcelle,
- Mettre en conformité la démolition d'un mur porteur et les réaménagements intérieurs,
- Mettre en conformité les modifications des abords de la construction,
- Mettre en conformité les modifications en façade à rue (menuiseries, volets etc.) ;

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

- +00 Hall, séjour, cuisine, véranda
- +01 2 chambres, SDB
- +02 SDD, WC, espace de rangement

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée sans améliorer les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait état d'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales ; que les surfaces de pleine terre et/ou végétalisées sont réduites ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne** en ce que la véranda à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la construction voisine de droite la plus profonde ainsi que la construction voisine de gauche la moins profonde d'environ 4 m ; que ce volume a été construit de manière infractionnelle entre 2004 et 2009 à la place d'une terrasse ; qu'il permet uniquement l'aménagement d'un « jardin d'hiver » ; qu'en l'absence de ce volume, les pièces de vie du rez-de-chaussée présentent un superficie de plus de 40m², ce qui satisfaisant pour une maison unifamiliale de 2 à 3 chambres ; qu'il ne participe dès lors pas à l'amélioration de l'habitabilité de la maison unifamiliale mais augmente l'imperméabilité de la parcelle ; que cette extension volumétrique ne se justifie pas et risque de créer un précédent ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 – WC** en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparée des pièces de vie par un sas ; que cette configuration est liée à la suppression du mur porteur et la réorganisation des espaces ; que celle-ci permet un décroisonnement des pièces de vie ; que le WC ne donne pas directement sur le séjour (en retrait derrière l'escalier) ; que la dérogation pour cette configuration est acceptable ;

Considérant qu'au niveau des combles, une salle de bain et un WC supplémentaires ont été aménagés ; qu'en séance, le demandeur a déclaré qu'une chambre est également présente sous combles et lucarne ; que toutefois les plans mentionnent un espace de rangement de 15m² à cet endroit ; que l'aménagement d'une chambre sous combles peut être autorisé en ce que les surfaces plancher ainsi que les hauteurs sous plafond semblent suffisantes ; que cependant, cet aménagement constitue une occasion de proposer un bon aménagement des lieux ; que les cloisonnements à ce niveau doivent être modifiés en vue de garantir un accès direct depuis le palier aux pièces sanitaires ; qu'il y a lieu de corriger les plans pour ce niveau et de renseigner les surfaces plancher, les hauteurs sous plafond (1.50m et 2.30m) ainsi que les surfaces nettes d'éclairage pour cette pièce ;

Considérant cependant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 – éclairage naturel** en ce que la chambre aménagée sous combles ne disposent pas de l'éclairage naturel suffisant ; qu'en vue de

maintenir les baies en façade à rue, il y a lieu d'améliorer l'éclairage naturel par le placement d'une fenêtre de toit supplémentaire ; qu'à condition d'également revoir les accès, la dérogation est 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 derniers plans octroyés (1984) mentionnent un jardin sur l'entièreté des surfaces arrières de la parcelle ; que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore ; que les superficies de zone plantée sont réduites par la construction de la véranda et de l'abri de jardin ; qu'une diminution des surfaces végétalisées en cité-jardin ne se motive pas ;*

Considérant cependant que l'abri de jardin en fond de parcelle a été construit entre 1987 et 1996 ; que les photographies aériennes montrent une modification et un agrandissement de l'emprise de cette construction entre 1996 et 2009 ; que cette construction participe à une imperméabilisation de la parcelle ; qu'elle permet cependant un espace de rangement en fond de parcelle ; que les plans mentionnent une surface de toiture de 6.5m² alors que les photographies aériennes montrent une surface de toiture de cet abri de 9m² ; qu'afin de garantir que la surface de cette construction, en ce compris sa projection au sol, soit sous le seuil soumis à permis d'urbanisme, il y a lieu de supprimer la partie couverte non bâtie de l'abri de jardin ; que le dessin de cet abris sur les plans doit également être corrigé ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable** au **RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins** en ce que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que sur les plus de 30m² de zone de cours et jardins projetés, moins de 10m² sont de pleine terre ; qu'un tel aménagement en zone d'aléa d'inondation ne se justifie pas ; qu'il convient dès lors de proposer un aménagement de la zone de cour et jardin qui respecte les caractéristiques des cités-jardins, favorise le développement de la flore et restaure des surfaces perméables sur la parcelle ; que les dérogations au RRU et au RCU pour la zone de cours et jardins ne sont pas acceptables ;*

*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 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 ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11 - aménagement des zones de recul** en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que la zone de recul est ici entièrement imperméabilisée (dalle de béton) ; que cette configuration ne se justifie pas en zone d'aléa d'inondation ; qu'il convient de restaurer des zones de pleine terre et proposer un aménagement de la zone de recul conforme au RRU ; que la dérogation n'est pas acceptable ;*

*Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 51 – aménagement de la zone de recul et retrait latéral** et au **RCU, Titre I, article 52 – maintien d'une surface perméable en zone de recul et retrait latéral** en ce que la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public ; que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'il convient dès lors de proposer une zone de recul aménagée en jardinet (surface de pleine de terre et plantée) sur l'entièreté de sa surface à l'exception de l'accès piéton ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;*

*Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 69 – clôtures en cités-jardins** ; que les clôtures visibles depuis l'espace public respectent les caractéristiques d'origine de la cité-jardin ; que seules les clôtures végétales sont donc autorisées en cité-jardin ; que le bien fait partie d'un groupement de 9 maisons formant un ensemble ; que toutes les autres parcelles de l'ensemble présentent une haie à l'alignement ; que la clôture à l'alignement en béton peint en blanc ne s'intègre donc pas au cadre environnant et ne respecte pas les caractéristiques d'origine des constructions et de leurs abords ; que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ; qu'il convient de replanter une haie à l'alignement et de se conformer au RCU quant au choix des essences parmi les espèces proposées ;*

*Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 4 - entretien et rénovation dans les zones de cités-jardins** en ce que les travaux d'entretien et rénovation des façades à rue dans ces zones doivent préserver les caractéristiques typologiques, architecturales et rythmiques de ces ensembles ; que les menuiseries en bois blanc ont été remplacées par du PVC brun sans respect des matériaux, coloris et divisions d'origine ; que les baies sont maintenues mais que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respecté ; qu'il convient de proposer des menuiseries à rue en bois peint en blanc qui respectent les divisions d'origine, à savoir : 3 vantaux avec imposte pour la baie de fenêtre du rez-de-chaussée et 3 vantaux sans imposte pour la baie de fenêtre de l'étage ;*

Que la porte a également été modifiée sans respect de l'esthétique et de la matérialité d'origine ; qu'afin de

retrouver les caractéristiques d'origine de la cité-jardin, il convient de proposer une porte d'entrée en bois peinte en blanc avec imposte vitrée alignée sur la baie de fenêtre ; qu'il y a lieu de s'inspirer des menuiseries des numéros 16, 18 et 22 de l'avenue, qui font partie du même ensemble de maisons et sont plus en harmonie avec les caractéristiques architecturales historiques de la cité-jardin ; que l'auvent placé au-dessus de la porte d'entrée doit, dans le même esprit, être supprimé ;

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 ; que le reportage photographique montre une corniche peinte de couleur foncée ; qu'il y a lieu de revenir à une corniche en bois peint en blanc qui soit conforme aux matériaux et coloris d'origine ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 11 – volets** en ce que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, doit respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; que les caissons à volets existants présentent une saillie importante en façade à rue et que leur coloris rompt avec les coloris des maçonneries d'origine sous-jacentes ; qu'une mise en conformité en l'état n'est pas acceptable ; qu'il convient de supprimer les volets en façade à rue ou de proposer des caissons à volets intégrés au volume bâti ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux et coloris des différents éléments de façade (corniche, menuiseries, auvent, parement etc.) ainsi que les aménagements et plantations des abords ; que les essences des haies projetées doivent être précisées ; que la matérialité des revêtement des allées piétonnes doit être renseignée ;

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

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

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

- **Supprimer la véranda et revoir l'aménagement de la zone de cours et jardins en vue de se conformer au RRU et au RCU (surfaces plantées suffisantes) ;**
- **Supprimer l'extension de toiture de l'abri de jardin (partie couverte non-bâtie) ;**
- **Corriger les plans pour l'aménagement des combles : utilisation, accès et aménagements intérieurs ;**
- **Améliorer l'éclairage de la chambre sous combles ;**
- **Proposer des menuiseries et une corniche à rue en bois peint en blanc respectant les divisions historique : 3 vantaux avec imposte pour la baie du rez-de-chaussée et 3 vantaux sans imposte à l'étage ;**
- **Prévoir une porte en bois peinte en blanc avec imposte alignée sur la baie de fenêtre ;**
- **Supprimer les caissons à volets (ou les intégrer au volume bâti) ainsi que l'auvent au-dessus de la porte d'entrée ;**
- **Installer une haie végétale à l'alignement et restaurer une zone de pleine terre aménagée en jardinet sur l'entièreté de la zone de recul, à l'exception de l'accès piéton.**

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – articles 8 et 10 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le strict respect des conditions susmentionnées.» ;

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

Considérant qu'en application de l'article 191 du CoBAT, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **21/01/2026**, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande ;

Avis défavorable du Collège :

Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ; que le Collège se rallie à la motivation et fait sien cet avis de la commission de concertation ;

Considérant que le demandeur disposait d'un délai de 6 mois pour introduire un projet modifié répondant aux conditions émises par la commission de concertation ; qu'en date du 22/07/2026, aucun projet modifié n'a été introduit ;

Considérant que la suspension du délai d'instruction de la demande, intervenue le 21/01/2026, a été

levée le 22/07/2026 ; que dès lors l'échéance pour notifier une décision expire durant les vacances d'été telles que déterminées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 05/02/2026 (MB 20/02/2026) ; qu'en application de l'article 156§2 du CoBAT, le Collège a prolongé ce délai de 30 jours et en a informé la demandeuse en date du 28/07/2026 ;

Considérant que le Collège statue donc sur la demande en l'état et sur base des plans figurant au dossier administratif ; que si le Collège est favorable au principe de rénovation de la maison unifamiliale, les aménagements extérieurs proposés ne sont pas conformes aux caractéristiques des cités-jardins, n'améliorent pas les qualités de l'îlot et sont donc contraires à la prescription 0.6 du PRAS ; que les dérogations relatives aux abords sont trop nombreuses et n'ont pas été accordées ;

Que les conditions émises par la commission de concertation visent à supprimer lesdites dérogations et sont similaires à toutes les conditions émises pour les maisons des cités-jardins sur le territoire communal ; que le Collège se doit de respecter une équité de traitement pour ce type de demande en vue de ne pas créer de précédent et ainsi préserver ou retrouver les qualités historiques architecturales et paysagères des cités-jardins ;

Considérant de ce qui précède que le projet, en l'état, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ; que le permis doit dès lors être refusé.

Fait en séance du 18/08/2026

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/AFD/1983888)

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.
