

Nos références : PU 53782 - CM/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Place De Linde, 32**
- Objet de la demande : **Mettre en conformité un immeuble de rapport (nombre de logements, extension arrière et châssis en façade avant)**

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 non périmé délivré en date du _____ ;~~

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 **15/06/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **25/11/2025** ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23/12/2025 portant les références CP.2025.0920/1, 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 **05/02/2026** au **19/02/2026** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **26/02/2026** ;

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 se situe 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 se situe Place de Linde au n° 32, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 1^{ère} Division, Section A – n°360F16 ;

*Vu que la demande vise à **mettre en conformité un appartement aménagé sous combles avec transformation de la toiture arrière, une annexe arrière et les châssis en façade avant** ;*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 19/02/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- *application de la prescription générale 0.6. 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 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;*
 - *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ;*
- *application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 27535 (F20726-PU) – construire une maison – permis octroyé le 22/10/1936 ;*

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

- *-01 4 caves à charbon, 3 caves à provisions, citerne ;*
- *+00 hall d'entrée commun, 1 logement, cour, jardin ;*
- *+01 1 logement ;*
- *+02 1 logement ;*
- *+03 1 logement ;*
- *TV Combles – grenier ;*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- *La couverture de la cour ;*
- *L'augmentation du nombre de logements – aménagement des combles en logement ;*
- *La rehausse du versant arrière de toiture ;*
- *Le changement d'aspect de la façade à rue ;*
- *Les réaménagements intérieurs ;*

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (archives), 4 unités de logement peuvent être considérées comme régulier ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le volume construit (cuisine au +00), le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison unifamiliale qui comporte 4 unités de logement ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité des travaux réalisés sans permis après le 1er janvier 2000 ;

Considérant que l'extension arrière au rez-de-chaussée ainsi que la rehausse du versant arrière de la toiture dateraient de la période 1996-2004, comme l'attestent les photographies aériennes disponibles sur BruGis ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité les actes et travaux énumérés ci-dessus ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves, locaux compteurs ? citerne ?
- +00 hall d'entrée commun, appartement de 2 chambres, jardin
- +01 appartement 1 chambre avec bureau et balcon, toit plat
- +02 appartement 1 chambre avec bureau
- +03 appartement 1 chambre avec bureau et balcon
- +04 combles : appartement 1 chambre

*Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;*

Considérant que l'extension en zone de cour et jardin n'a nécessité aucune rehausse de mitoyens ; que l'aménagement de la cour en cuisine a permis d'accroître les superficies habitables du rez-de-chaussée et répond aux problèmes d'habitabilité de ce logement ;

Considérant que la demande ne mentionne pas la présence d'une citerne d'eau de pluie et qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'est prévue ; qu'il conviendrait dès lors de rendre fonctionnelle la citerne existante afin de permettre le stockage et la réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques, dans l'objectif de réduire le rejet vers les égouts ;

Considérant qu'il y a également lieu de représenter sur plan la citerne d'eau de pluie existante ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le profil mitoyen de gauche le plus profond est dépassé de 0,20m ; que ce dépassement est dû à la pose d'une isolation par l'extérieur ;*

Considérant dès lors, que cette dérogation est minime et acceptable ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction**, en ce que l'extension en toiture sur toute la largeur de la façade arrière, dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;*

Considérant que les profils des constructions voisines sont dépassés de +/-2,07m pour celui de gauche et +/-1,25m à droite ;

Considérant que cette extension, vu la configuration des lieux, impacte de façon limitée les parcelles voisines ; que cette rehausse en retrait des limites mitoyennes ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat et qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (cuisine située au +01, +02, +03 à +/-6m², séjour cuisine du logement situé dans les combles à 16,5m²) ;*

Considérant qu'en situation de droit, la superficie de la cuisine des logements situés aux 1er, 2e et 3e étages était de 10 m² ; que cette superficie a été réduite afin d'aménager une salle de bain, impactant dès lors l'habitabilité de ces logements ;

Considérant que, contrairement à ce qui est mentionné dans les documents administratifs (note explicative, annexe I, ...), le quatrième logement situé dans les combles ne constitue pas un studio, les espaces étant clairement différenciés ; qu'il s'agit d'un appartement d'une chambre ; que les superficies du séjour et de la cuisine n'atteignent pas les minima requis ; qu'il y a dès lors lieu d'y remédier ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale sous combles (2,30m sur au moins la moitié de la surface) n'est pas atteinte pour la pièce (chambre à 2,10m, séjour/cuisine à 2,20m et salle de bain à 2,10m) ; qu'il convient de s'y conformer ;*

Considérant par ailleurs qu'il convient de représenter sur le plan des combles les hauteurs sous plafond de 1,50m et 2,30m ;

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc des logements aménagés aux 1er, 2^{ème}, 3^{ème} étages et sous combles n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le living ;*

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 7 & 9, salle de bain/douche et cuisine**, en ce que les équipements sanitaires (point d'eau) et de cuisine (évier, appareils de cuisson et électroménager) ne sont pas représentés sur plan ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (séjour aux +01, +02, +03) ;

Considérant que l'apport insuffisant en éclairage naturel résulte de l'agrandissement des pièces de séjour consécutif à la fermeture des balcons, entraînant une augmentation des besoins en éclairage ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraires à l'aménagement de type studio ;
- possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements existants ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 5 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité des logements ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, limité à maximum 3 unités de logement et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant par ailleurs qu'un arbre est présent en fond de parcelle sans être représenté aux plans ; qu'il y a lieu de le faire figurer sur les plans, notamment l'arbre situé dans le jardin ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – 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 ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants** ; 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 ce local doit être à la disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble, être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements et de dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement ;

Considérant que la subdivision de l'immeuble 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 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Considérant que l'**article 126 §11 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent 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 ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries en façade avant a été modifié sans respect du matériau, de la couleur et des divisions d'origine ; que les châssis en bois de ton bleu ont été remplacés par du PVC de ton blanc ; que l'aspect de la porte d'entrée a été modifié ;

Considérant que le projet ne maintient pas le principe de l'imposte supérieure ; qu'il y a un manque d'harmonie au niveau des divisions (proportion des impostes) ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant qu'il convient d'uniformiser les menuiseries au niveau des divisions (en respectant les divisions d'origine) et de maintenir le principe de l'imposte supérieure ;

Considérant que tous les éléments en pierre bleue (seuils, soubassement...) ne sont pas identifiés et que le garde-corps situé au 3^{ème} étage n'est pas bien représenté ; qu'il convient d'identifier tous les éléments en pierre bleue et de garder leur aspect naturel, de représenter correctement le garde-corps du 3^{ème} étage ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2025.0920/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 23/12/2025 ;

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 :

- **Proposer un aménagement plus qualitatif et moins dense – limité à maximum 3 unités de logement – et supprimer les dérogations au Titre II du RRU ;**
- **Uniformiser les menuiseries en façade avant au niveau des divisions (en respectant les divisions d'origine) et maintenir le principe de l'imposte supérieure ;**
- **Identifier tous les éléments en pierre bleue (seuil, soubassement...) et représenter correctement le garde-corps du 3^{ème} étage ;**
- **Représenter sur plan la citerne d'eau de pluie existante ;**
- **Faire figurer sur plan l'arbre situé dans le jardin.**

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6 (sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 04/03/2026, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*) ; que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du 13/03/2026, 20/04/2026 et du 28/06/2026 ; que le dossier a été déclaré complet en date du 15/07/2026 ; que la demande modifiée a dû être soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que la demande modifiée déroge au(x) :

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

- **RRU – Titre I – article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : Hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : Superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 4 : Hauteur sous plafond ;**
- **RRU – Titre II – articles 7 & 9 : Salle de bain/douche et cuisine ;**
- **RRU – Titre II – article 8 : WC ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : éclairage naturel**

Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du 04/08/2026, libellé comme suit : «

Considérant que le bien se situe en **zone d'habitation** du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité un immeuble de rapport (nombre de logement, extension arrière et châssis en façade avant) ;

Vu l'avis favorable sous condition de la commission de concertation du 26/03/2026, que les conditions étaient les suivantes :

- **Proposer un aménagement plus qualitatif et moins dense – limité à maximum 3 unités de logement – et supprimer les dérogations au Titre II du RRU ;**
- **Uniformiser les menuiseries en façade avant au niveau des divisions (en respectant les divisions d'origine) et maintenir le principe de l'imposte supérieure ;**

- **Identifier tous les éléments en pierre bleue (seuil, soubassement...) et représenter correctement le garde-corps du 3^{ème} étage ;**
- **Représenter sur plan la citerne d'eau de pluie existante ;**
- **Faire figurer sur plan l'arbre situé dans le jardin ;**

Considérant que l'avis de la commission de concertation est adéquat, que le Fonctionnaire délégué fait sien cet avis ;

Que le Collège des Bourgmestre et Echevins a envoyé une demande de modification de plans (article 191 du CoBAT) en vue de respecter les conditions émises par la commission de concertation en date du 04/03/2026 ;

Que les plans introduits en date du 12/03/2026, du 20/04/2026 et du 28/06/2026 ne répondent pas à l'ensemble de ces conditions ;

Que le projet modificatif reste trop dense en peu qualitatif, que la demande propose toujours 5 logements ne répondant pas à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité et présentant de nombreuses dérogations au Titre II du RRU ;

Que ces dérogations ne se justifient pas et que les remarques formulées par la commission de concertation restent valables ;

AVIS DEFAVORABLE

Les dérogations aux articles 3, 4, 7, 8, 9 et 10 du Titre II du RRU sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Références du dossier : 01/AFD/1990631. »

Fait en séance du 25/08/2026

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/1990631)

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.
