

Nos références : PU 53754 – CM/AB

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Avenue de la Persévérance, 21**
- Objet de la demande : **transformer une maison unifamiliale : mise en conformité d'infractions urbanistiques, travaux d'amélioration énergétique et aménagements intérieurs.**

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 (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 **26/05/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **01/08/2025** ;

Considérant que la demande déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessus, en ce qui concerne :

- **La dérogation à l'article 4.4° du Titre I du RCU – entretien et travaux de rénovation dans les zones de cités-jardins ;**
- **La dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **La dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **30/10/2025** au **13/11/2025** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **20/11/2025** ;

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 en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement 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 identifié à l'inventaire du patrimoine architectural (38244) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;

Vu que le bien se situe Avenue de la Persévérance au n°21, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division, Section B – n°196L13 ;

Vu que la demande vise à transformer une maison unifamiliale : mise en conformité d'infractions urbanistiques, travaux d'amélioration énergétique et aménagements intérieurs ;

Vu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivant :

- *application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement*
- *application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025, 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 à l'article 4.4° du Titre I du RCU – entretien et travaux de rénovation dans les zones de cités-jardins*
- *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 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul*

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 30012 (PU F23173) – construire une remise – permis octroyé le 31/05/1938*
- *n° 37374 (PU F30924) – construire une annexe + pigeonnier – permis octroyé le 25/10/1955*

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

- *+00 hall d'entrée, salon, salle à manger, cuisine, sas, wc, citerne, jardin et pigeonnier en fond de parcelle ;*

- +01 plan absent ;
- TV combles – plan absent ;

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

- L'imperméabilisation de la zone de recul et son utilisation en place de stationnement ;
- La construction de l'annexe arrière droit et la véranda ;
- Le remplacement en toiture, des tuiles rouges par des tuiles noires ;
- Le changement d'aspect de la façade à rue (menuiserie, mise en peinture...etc.) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2024/19228), il ressort que la maison a fait l'objet de travaux de transformation réalisés sans autorisation, consistant notamment en la suppression du jardinet et des haies végétales situés en zone de recul, ainsi qu'en l'affectation de cet espace à des fins de stationnement ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (RU2024/19228), une seule unité de logement peut être considérée comme régulier ;

Considérant que les archives communales sont lacunaires et ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, notamment au niveau des étages supérieurs ;

Considérant que les plans de la maison ne sont pas à jour en ce qui concerne : les volumes construits (annexe arrière), l'aspect architectural de la façade avant (matériaux et couleur de façade), l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'une maison unifamiliale qui comporte 1 logement ;

Vu la mise en demeure (I-2021/3574), dressée en date du 17/02/2021, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans introduction préalable d'une demande de permis d'urbanisme ; l'infraction relevée concerne la suppression du jardinet et des haies végétales situés en zone de recul, ainsi que l'affectation de cet espace à des fins de stationnement ;

Considérant que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;

Considérant que la présente demande a pour objet la mise en conformité de travaux réalisés sans permis, tant avant qu'après le 1er janvier 2000 ;

Considérant que les photographies aériennes de BruGIS attestent déjà de la présence des annexes arrière en 1996 ;

Considérant également que, selon ces mêmes sources, la zone de recul aurait été imperméabilisée entre 1977 et 1987 ;

Considérant enfin que la toiture et la façade avant ont fait l'objet de modifications intervenues entre 2021 et 2024, comme le confirment les orthophotoplans de BruGIS et les images Street View de Google ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 zone de recul, hall d'entrée, salle à manger, salon, débarras, cuisine, sas, véranda, bureau, terrasse, jardin et pigeonnier ;
- +01 chambre, SDB ;
- Combles 2 chambres ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'ilots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'ilot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées ;

Considérant que l'extension en zone de cour a nécessité une légère rehausse du mur mitoyen gauche ; que l'aménagement de la cour en véranda a permis d'accroître les surfaces habitables du rez-de-chaussée et contribue à résoudre les problèmes d'habitabilité de ce bâti ancien ;

Considérant que la rehausse du mitoyen impacte de façon limitée les parcelles voisines ;

Considérant que la note explicative mentionne la réhabilitation de la citerne d'eau de pluie ; Considérant qu'il serait opportun de prévoir la réutilisation des eaux de pluie à des fins domestiques, dans l'objectif de réduire le rejet vers le réseau d'égouts et de favoriser une gestion durable des eaux pluviales ;

Considérant que la citerne n'étant pas représentée sur les plans, il convient de la faire figurer sur les documents annexés à la présente demande ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que les annexes arrières dépassent les profils des maisons voisines ;

Considérant que l'extension arrière dépasse de 2,30m le profil voisin de droite le plus profond et de 4,20m le profil voisin de gauche le moins profond ;

Considérant que, si le dépassement de la première extension (véranda) reste limité, celui de l'extension arrière latérale droite, aménagée en bureau et présentant une profondeur de 2,30 m, n'est pas envisageable ;

Considérant qu'au regard de la profondeur des constructions avoisinantes, cette annexe, réalisée en infraction crée un précédent par rapport aux bâtiments de la même lignée ;

Considérant qu'en conséquence, il y a lieu de supprimer l'annexe aménagée en bureau et de limiter la profondeur de la construction à celle du voisin de droite, soit 13,50 m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul**, en ce que le jardinet et les haies végétales ainsi que le portail ont été supprimés, et que la zone de recul est affectée en zone de stationnement ;

Considérant que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'il convient dès lors de rétablir le jardinet, de prévoir un portail en bois et une haie végétale à l'alignement ainsi que sur la limite mitoyenne côté latéral droit ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, article 51, chapitre VII du Titre I – aménagement des zones de recul** ; que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ; qu'elles peuvent comporter les accès aux portes d'entrée et de garage ; qu'elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, article 68, chapitre VII du Titre I – aménagement des abords des constructions des cités-jardins** ; que les abords des constructions, en ce compris les matériaux, le type de clôtures, le mobilier, le type de végétation, les chemins d'accès, respectent les caractéristiques d'origine de la cité-jardin ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (bureau à 2,22m) ;

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 (salle à manger, salon, bureau) ;

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

- la construction présente une profondeur importante, et le cloisonnement des pièces de vie au rez-de-chaussée ne favorise ni la transversalité, ni un apport suffisant en lumière naturelle ;
- la prolongation de la chambre 2 sur le grenier n'est pas praticable étant donné la différence de niveau ;
- absence d'un wc (invités) au rez-de-chaussée distinct des autres sanitaires ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Vu que la maison est identifiée à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

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 de la façade avant ont été modifiées sans respect du matériau et de la teinte et des divisions d'origine ; que les châssis sont actuellement en PVC blanc à double vitrage et la porte d'entrée également en PVC blanc ;

Considérant que l'usage du PVC est interdit dans les zones de cité-jardin ; qu'il y a, dès lors, lieu de prévoir lors du prochain remplacement des menuiseries, des châssis en bois de ton blanc respectant les divisions d'origine (deux divisions avec impose supérieure au rez-de-chaussée et trois divisions avec impose supérieure à l'étage) ainsi qu'une porte d'entrée en bois de ton blanc, de modèle historique ;

Considérant que tous les éléments en pierre bleue ne sont pas renseignés sur les plans et que, selon le reportage photographique, l'ensemble de la façade avant, y compris les seuils de fenêtres, a été peint en brun clair ; que le soubassement et le seuil de la porte d'entrée ont été peints en gris ;
Considérant que ces interventions portent atteinte à l'uniformité architecturale du cadre environnant et altèrent la composition d'ensemble de la façade ; qu'il convient dès lors de rétablir les parties en briques rouges, de faire apparaître sur le plan de façade avant tous les éléments en pierre bleue, et de maintenir leur aspect naturel par décapage de la peinture ;

Considérant enfin que les tuiles rouges d'origine ont été remplacées par des tuiles noires entre 2021 et 2022, comme le confirment les photographies aériennes de BruGIS ;

Considérant que les documents graphiques sont incohérents, le plan de réalisation mentionnant un retour aux tuiles rouges, tandis que les plans de synthèse maintiennent les tuiles noires ; qu'afin d'assurer la cohérence et l'uniformité architecturale des habitations de la cité-jardin, il y a lieu de maintenir les tuiles de ton rouge ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, article 4.4°, chapitre II du Titre I – entretien et travaux de rénovation dans les zones de cités-jardins** ; que les actes et travaux d'entretien et de rénovation des façades à rue respectent le parement et les éléments constitutifs existants des façades – les façades ou parties de façade en briques destinées à être apparentes ne sont pas peintes ni enduites ;

Considérant qu'il y a **dérogations au RCU, article 37, chapitre VI du Titre I, Les capteurs solaires** ; en ce que des panneaux photovoltaïques seront installés sur le versant avant de la toiture et sont visibles depuis l'espace public ;

Considérant que ces panneaux photovoltaïques compromettent l'esthétique de la toiture en ce qu'ils ne sont pas répartis de façon harmonieuse ; que leurs dimensions ne sont pas identiques et qu'ils ne sont pas placés dans le même sens ; qu'il y a lieu d'y remédier de manière à ce qu'ils s'intègrent dans la composition de la toiture contre laquelle ils sont placés et qu'ils ne compromettent pas son esthétique ;

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, 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 l'emplacement de parking en zone de recul et proposer un aménagement en jardinet intégrant une haie végétale conforme au RCU (hauteur et espèces) à l'alignement ainsi que sur la limite mitoyenne côté latéral droit ; prévoir également l'installation d'un portail en bois ;**
- **Supprimer l'annexe aménagée en bureau et limiter la profondeur de la construction à celle du voisin de droite, soit 13,50 m ;**
- **Proposer en façade avant une porte d'entrée en bois modèle historique, des châssis en bois peint en blanc en respectant les divisions d'origine (deux divisions avec impose supérieure au rez-de-chaussée et trois divisions avec impose supérieure à l'étage) ;**
- **Rétablir les briques apparentes en façade avant, renseigner sur plan tous les éléments en pierre bleue, et maintenir leur aspect naturel (par décapage de la peinture) ;**
- **Maintenir les tuiles de ton rouge et installer les panneaux photovoltaïques de manière à ce qu'ils s'intègrent dans la composition de la toiture contre laquelle ils sont placés et qu'ils ne compromettent pas son esthétique ;**
- **Faire figurer sur les plans la citerne d'eau de pluie ;**

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 est 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 **26/11/2025**, 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 **30/01/2026** et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

AVIS DEFAVORABLE :

Considérant l'avis de la Commission de concertation du 20/11/2025 ;

Considérant que la Commission de concertation a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre à la condition de l'avis susmentionné ;

Considérant qu'en date du 30/01/2026, la demanderesse nous a transmis un courrier dans lequel elle sollicite que l'instruction du dossier soit poursuivie sur la base des plans et documents dont nous disposons, afin qu'un avis final soit rendu en l'état ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et qu'il est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Fait en séance du 24/03/2026

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/1988622)

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.
