

Nos références : PU 53826 – OH/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue de Veeweyde, 48**
- Objet de la demande : **dédensifier l'immeuble par la création de 3 unités de logement, la création d'un balcon à l'arrière du 2ème étage, ainsi que la régularisation de l'élargissement de l'annexe arrière au rez-de-chaussée**

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 **19/07/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **26/09/2025** ;

Considérant que la demande 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 + lucarne ;**
- **RRU – Titre II – article 4 : Hauteur sous plafond ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : Eclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 11 : Vues ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre I – chapitre VI – article 38 : Collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement ;**
- **RCU – Titre I – chapitre VI – article 37 : Capteurs solaires ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/10/2025 portant les références CP.2002.1191/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **25/12/2025** au **08/01/2026** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

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

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

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

Vu que le bien se situe Rue de Veeweyde au n° 48, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 274m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 519 w 3 ; que le bâtiment est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à réaménager un immeuble en 3 unités de logement, à créer un balcon arrière au 2^{ème} étage, ainsi qu'à régulariser l'élargissement de l'annexe arrière au rez-de-chaussée ;

Vu que la demande a été introduite le 29/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 26/09/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/12/2025 au 08/01/2026, 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 l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - *dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne et lucarne de toiture ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 03420 (PU 3919) – Construire une maison – permis octroyé le 28/05/1886 ;*
- *n° 32802 (PU 25992) – Construire une annexe – permis octroyé le 02/03/1948 ;*
- *n° 50060K (RPU 44202) – Construction d'un auvent – permis refusé le 29/04/2003 ;*
- *n° RPU 53527 – Diviser une maison unifamiliale en trois logements, construire un balcon arrière au 2^{ème} étage et une lucarne sur le versant arrière de la toiture, et mettre en conformité l'annexe arrière au rez-de-chaussée ainsi que la terrasse arrière au 1er étage – permis refusé après saisine le 04/07/2025 ;*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification du parcellaire, pour l'ajout d'une annexe en façade arrière et d'une terrasse sur le toit de l'annexe, pour la division d'une maison

unifamiliale en 8 unités de logement, pour la modification des châssis en façade avant, pour la mise en peinture de la façade avant et le placement de brique de verre au niveau des soupiraux ;

Vu que les archives communales ne renseignent pas l'ensemble du bien ; que la demande en situation de droit se compose de 1 logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 3 Caves + Citerne
- +00 Vestibule + Chambre + Salle à déjeuner + Salle à manger + Cuisine + wc + Buanderie + Terrasse + Jardin
- +01 3 Chambres + Wc
- +02 3 Chambres + Wc
- Combles Grenier

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 (RU 2023/16345 + Archive) ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2003/246), dressé en date du 14/02/2003, il a été constaté qu'une annexe de +/- 5,00 x 3,50m a été construite au rez-de-chaussée contre la façade arrière de l'immeuble principal, sans avoir fait l'objet d'une demande préalable de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser l'annexe arrière du rez-de-chaussée ;
- Modifier le nombre de logement de 1 à 3 et l'aménagement intérieur ;
- Mettre en conformité la terrasse au +01 et créer un balcon au +02 ;
- Mettre en conformité la façade avant ;
- Créer une lucarne en façade arrière ;

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

- -01 3 Caves + 2 Locaux compteurs + Local poubelles + Local vélos
- +00 hall communs, escaliers desservant le -01 et les étages
- +00/+01 Duplex A – 3 chambres
Niv. inf. : chambre à rue avec sdd/wc, hall d'entrée/wc/escalier desservant le +01, cuisine ouverte sur séjour, sàm dans extension arrière, terrasse de jardin, jardin
Niv. sup. : chambre avant avec dressing, sdd/wc, chambre arrière avec sdd/wc, terrasse de toit
- +02 Appartement B – 2 Chambres
chambres avant, cuisine ouverte sur séjour, wc, sdb, balcon arrière
- Combles Duplex C – 2 chambres
Niv. inf. : chambre à rue, sdd/wc, cuisine ouverte sur séjour/sàm/escalier desservant le niveau supérieur, lucarne arrière avec lanterneau
Niv. sup. : chambre avant avec dressing, sdd/wc, chambre arrière avec sdd/wc, terrasse de toit
- Toit Versant avant : 5 fenêtres de toit de tailles diverses, 6 panneaux photovoltaïques
Versant arrière : 3 fenêtres de toit de tailles diverses, 10 panneaux photovoltaïques

Considérant que le titre de propriété renseigne une superficie parcellaire de 274m² ; qu'au cadre VI de la demande de permis, 341m² de superficie de terrain sont renseignés ;

Qu'entre 1999 et 2004, une clôture a été érigée entre les fonds des n° 46 et 48 ; ce dispositif, toujours en situation existante de fait, a été placé dans le prolongement du mur mitoyen jouxtant la cage d'escalier du n° 48 ;

Que l'analyse de la demande a été fondée sur base des renseignements cadastraux et des informations telles que renseignées sur les plans de la situation projetée ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que l'utilisation d'une plate-forme de toit impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que sa position ne préserve pas l'intimité du voisinage ;

Qu'une terrasse de toit d'une telle ampleur au +01 ne se justifie pas pour un logement en duplex qui dispose d'un espace extérieur qualitatif au rez-de-chaussée – un vaste jardin connecté aux pièces de vie ;

Considérant que le projet prévoit des toits plats végétalisés de manière extensive ; que l'épaisseur du substrat n'est pas renseignée ;

Que la demande ne fait plus état de la présence de la citerne d'eau de pluie d'origine ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il convient d'y remédier, notamment, en proposant une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 38, chapitre VI du Titre I – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement** ; qu'il est interdit de supprimer une citerne existante sauf en cas de remplacement par un nouveau dispositif de dispersion in situ des eaux pluviales ou un nouveau dispositif de temporisation ; qu'il y a lieu d'y pourvoir ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que, compte tenu de la configuration parcellaire prise en considération, l'extension du rez-de-chaussée dépasse les gabarits des immeubles voisins ;

Que l'extension présente une profondeur de 3,45m ; qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde située à droite (n° 50) ; qu'elle n'observe pas un retrait latéral de 3,00m par rapport à la limite clôturée de gauche ;

Que par ailleurs, la construction de l'annexe porte la profondeur de bâti à 19,00m ; que même conforme au Titre I du RRU, cette profondeur ne permet pas l'aménagement d'un logement présentant au rez-de-chaussée de bonnes conditions de confort et d'habitabilité : qu'au vu de la profondeur, les pièces centrales ne répondent pas à un bon aménagement des lieux ; qu'autoriser cette annexe, qui impacte les voisins et n'apporte pas de qualité supplémentaire au logement, ne se justifie en rien ;

Considérant que la terrasse située au +01 dépasse de 4,97m le bâti mitoyen le moins profond ; qu'une terrasse de toit est assimilée à un volume d'occupation potentiel ; qu'il y a lieu de réduire sa profondeur en l'alignant sur le volume construit (sdd) afin de supprimer la dérogation et de permettre un apport supplémentaire d'éclairement naturel dans la pièce de vie du bas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des deux profils voisins ; que les profils des constructions voisines sont dépassés de +/- 4,60m pour celui de gauche et +/- 2,28m à droite ; que la disposition en hauteur de cette lucarne, ne permettant pas d'assurer de bonnes conditions d'habitabilité aux pièces de vie du Duplex C, n'est pas acceptable ;

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 ;

Que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre 2 du Duplex C ne peut être considérée comme une surface habitable ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement ;

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 du Duplex A, séjour/sâm/cuisine du Duplex C) ; qu'un apport supplémentaire zénithal peut être créé pour le rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 11, vues**, en ce que le Duplex C ne possède pas de fenêtre offrant une vue directe et horizontale ; il ne dispose d'aucune échappée visuelle qui se trouve à au moins 1,50m de hauteur du niveau du plancher ;

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

- Le Duplex C ne bénéficie pas d'un espace extérieur privatif ;
- L'accès à l'App. B et au Duplex C se fait directement dans l'espace séjour ;
- L'offre en sanitaires n'est pas adéquate – démultiplication de petites entités sanitaires au +01, sanitaire trop restreint dans les combles pour un logement de 2 chambres (sdd d'un studio, pas de wc indépendant de l'unique sanitaire proposé) ;
- Création d'une unité de 2 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 1 chambre (Duplex C) ;
- Peu d'adéquation de la lucarne créée ;
- Peu de valorisation des sources potentielles d'éclairement naturel ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que la profondeur du bâti n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie les parcelles voisines immédiates ; que l'agencement projeté impacte l'habitabilité des logements ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif avec un bâti moins profond, un éclairage naturel amélioré, un nombre de chambre adéquat, des espaces extérieurs conformes ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 37, chapitre VI du Titre I – capteurs solaires** ; que le placement en toiture de capteurs solaires est acceptable pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'ils ne compromettent pas l'esthétique de la toiture ;

Que le Collège a remis un avis fixant les conditions auxquelles les capteurs solaires visibles depuis l'espace public sont envisageables ; que leur placement en toiture orientée Nord, Nord-Ouest ou Nord-Est est à proscrire ; qu'ils doivent être répartis harmonieusement sur les toitures, groupés, de dimensions identiques, placés dans le même sens, et ne recouvrir qu'une partie de la toiture (maximum 70% de la surface de toit, fenêtres de toit/lucarnes comprises) ; que le projet y contrevient ;

Que la proposition d'implantation des panneaux doit être rationalisée et adéquate – cf. carte solaire, application cartographique interactive de Bruxelles Environnement (geodata.environnement.brussels) ; que c'est sur le versant arrière que le bon potentiel des capteurs est atteint ; que les panneaux existants sur le versant avant ne se motivent pas ;

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

Que les menuiseries extérieures remplacées ne respectent pas le cintrage des baies ; que les châssis des soupiraux ont été remplacés par des briques de verre ; que l'entièreté de la façade a été peinte (en jaune clair) sans distinction des éléments en pierre bleue (en jaune ou gris) ;

Qu'il convient de requalifier cette façade en rétablissant les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient pour le moins de nettoyer tous les éléments en pierre naturelle de manière à retrouver l'aspect naturel ; d'épouser le cintrage des baies au niveau des châssis aux étages ; de supprimer les briques de verre au droit des soupiraux ; d'entretenir la lisse supérieure en bois du balcon et la boiserie de la corniche ornementale ;

Considérant que le projet ne peut être apprécié sur base d'informations sujettes à caution ; qu'en l'état, l'emprise parcellaire n'est pas clairement et légalement identifiée ; que sans définition exacte de la limite parcellaire sur le côté gauche, la Commission ne peut pas se prononcer ; que la résolution du litige en cours permettra de statuer en connaissance de cause ;

Que la Commission n'est pas opposée à la division de l'immeuble en 3 logements ; que tel quel, la demande ne peut être apprécié sur base de critères liés au bon aménagement des lieux ; que des modifications substantielles doivent être apportées au projet ;

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

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

Fait en séance du 24/02/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

Notification du présent refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

(Références dossier régional : 01/AFD/1995431)

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 suivantes :

- 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.
