



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/SFD/2005171
Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen

Contact Audrey HANSON, Attaché - tél. : 02 432 83 77 mail : ahanson@urban.brussels

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Rue Henri Deleers 84
- Objet de la demande : construire un immeuble de rapport de trois unités

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

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 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 Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite à la commune en date du 24/09/2024 ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas notifié sa décision d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme dans les délais prescrits ; qu'en conséquence, le Fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande par la commune porte la date du 27/12/2024 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones mixtes au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge aux :

- règlements d'urbanisme visés ci-dessus, en ce qui concerne :
 - article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;
 - article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
 - article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
 - article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
 - article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;
 - article 37, chapitre VI du Titre I du RCU – capteurs solaires ;
 - article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;

Vu l'avis favorable sous condition du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 05/06/2025 portant les références C.2025.0227/1, 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 28/08/2025 au 11/09/2025 et qu'une observation et/ou demande à être entendu a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 18/09/2025, libellé comme suit :

« Vu que le bien se situe en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le terrain à bâtir se situe Rue Henri Deleers (84), implanté sur une parcelle de 121m², cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 360 h 2 ;

Vu que la demande vise à construire un immeuble de rapport de trois unités ;

Vu que la demande a été introduite le 22/01/2025, que le dossier a été déclaré complet le 27/05/2025 ;

Vu que la demande est 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *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 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;*
 - *dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;*
 - *dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;*

- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
- dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;
- dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;
- dérogation à l'article 37, chapitre VI du Titre I du RCU – capteurs solaires ;
- dérogation à l'article 56, chapitre VII du Titre I du RCU – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 11/09/2025, et qu'une réclamation a été introduite ; que celle-ci a pour motif principal le projet d'une terrasse au +01 qui n'est pas conforme au Code civil, qui impacte la luminosité et l'intimité de la parcelle voisine ; par ailleurs, le projet d'un immeuble de rapport ne s'intègre pas au cadre bâti constitué majoritairement de maisons unifamiliales ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un nouvel immeuble de rapport R+ 03+TV/R+02+TP, comprenant 3 unités de logement, implanté sur une parcelle d'angle à la jonction de la Rue Henri Deleers et de la Rue Félix De Cuyper ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 : caves privatives (3), local compteurs, local poubelles, local entretien ; citerne enterrée de 10m³ ;
- +00 : communs – hall d'entrée, local vélos (10 rangements suspendus) ; appartement de 2 chambres – cuisine ouverte sur séjour, chambres, sdd, wc, zone de cour et jardin (de 8m²) ;
- +01 : appartement de 2 chambres – cuisine ouverte sur séjour, terrasse côté rue (de 3m²), buanderie avec wc, chambres, sdd ; toit plat de 6m² végétalisé ;
- +02/+03 : appartement de 3 chambres aménagé en duplex :
 - niv. inf. : cuisine ouverte sur séjour, terrasse côté rue (de 3m²), buanderie avec wc, chambres, sas pour chambre et sdd, escalier interne au logement desservant le +03 ;
 - niv. sup. : chambres mansardées avec lucarne dont 1 avec sdb et terrasse de toit (de 15m²), bureau, sdd, wc ; toit plat de 9 m² végétalisé ;
- Toit : toiture à versants, 2 lucarnes avant et 1 arrière, 19 panneaux photovoltaïques dont 10 sur le versant N ;

Considérant que la prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ;

Que l'emprise de la construction par rapport à la superficie du terrain est de 95% ; que la zone de cour et jardin de 8m² n'est pas aménagée ; que la citerne de 10m³ (emprise de 4,50m²) qui est implantée en une zone qui pourrait être potentiellement en pleine terre, occupe plus de la moitié de la zone de cour et jardin ; que l'aménagement proposé ne participe pas à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant que, par ailleurs, les techniques telles que les unités extérieures d'une pompe à chaleur, occasionnent des nuisances sonores qui peuvent préjudicier le voisinage ; que le projet prévoit l'installation de pompes à chaleur air-eau ; que celles-ci ne sont pas renseignées sur les plans ; que les sorties en toiture des autres techniques telles que les groupes de ventilation double-flux sont également manquantes ;

Que les techniques, telles que les unités extérieures des pompes à chaleur, occasionnent des nuisances sonores en intérieur d'îlot qui peuvent préjudicier le voisinage ; que ce type d'installations étant susceptible de fonctionner durant la nuit, il y a lieu de limiter et gérer leur impact sur le fond sonore de l'intérieur d'îlot (Plan QUIET.BRUSSELS adopté le 28/02/2019 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale) ; qu'en fonction d'une analyse des surfaces de réflexion, il convient de déterminer l'emplacement adéquat et les moyens d'atténuation à mettre en place ;

Considérant que la parcelle est fortement imperméabilisée ; que 9m² ou 15m² de toit plat seraient végétalisés ; que l'épaisseur du substrat n'est pas renseignée ; que plan et note explicative se

contredisent en ce qu'au +01 le toit de 6m² est renseigné comme inaccessible et végétalisé pour l'un, aménagé en terrasse nécessitant rehausse du mur mitoyen pour l'autre ;

Qu'en outre, il convient de proposer, en parcelle peu végétalisée et/ou au niveau des revêtements de couleurs sombres, des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur ; que le revêtement du toit des trois lucarnes, soit une superficie de près de 22 m², n'est pas renseigné ;

Considérant que la demande ne déroge pas au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction n'est pas déterminée par la règle de la profondeur des $\frac{3}{4}$;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne, en ce que la corniche de la construction la plus haute (n° 82) est dépassée de 1,45m au droit des baies du +03 ;

Que les deux rehausses de façade ne peuvent être assimilées à des lucarnes en ce qu'elles reposent sur le mur de la façade, sont dans le même plan que cette dernière ; qu'elles interrompent la ligne de corniche et nécessitent de démultiplier les descentes d'eau pluviales (apparentes) ;

Que ce langage ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant et ne s'y intègre pas ; que la dérogation ne se motive pas ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, toiture d'une construction mitoyenne, en ce qu'au droit des rehausses de façade, le profil mitoyen le plus élevé est dépassé ; que cette configuration n'est pas accordable ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, toiture d'une construction mitoyenne, en ce qu'au droit de la façade arrière, au rez-de-chaussée, le mur de la chambre 1 dépasse de 1,10m le toit pentu de la construction voisine du n° 43 de la Rue Félix De Cuyper ; que cette configuration n'est pas acceptable ;

Considérant que, par ailleurs, la demande dérogerait au RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne, si la rehausse du mur mitoyen commun avec le n° 43 de la Rue Félix De Cuyper était proposée ;

Que l'alternative d'aménager le toit plat de 6m² en terrasse, tel qu'évoqué dans la note explicative, est inenvisageable en ce qu'elle préjudicie la parcelle voisine, impacte sa luminosité et son ensoleillement ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la zone en pleine terre du nouvel immeuble n'est pas aménagée ; qu'il convient de diversifier les plantations, de se soucier de leur croissance et pérennité, de les planter de manière conforme ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant que la demande déroge au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable ; que la surface perméable en pleine terre, des zones de cour et jardin inférieure à 20m², doit représenter au moins la moitié de la superficie de la zone ; que la perméabilité du sol n'est pas assurée au droit de la citerne ; que le projet ne représente pas une zone de terrasse ;

Considérant que la demande contrevient à l'article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux, et ce pour les points suivants :

- App. du +00, aucune intimité de la pièce de vie par rapport au trottoir (vis-à-vis gênants et vues intrusives), manquement d'un espace de rangement interne au logement, espace extérieur peu qualitatif ;
- Exposition aux bruits extérieurs à prendre en compte pour aménager les logements, principalement celui du +00 – selon le cadastre du bruit des transports, l'exposition est de 60 à 65dB(A) ;

- Depuis le hall commun, accès direct dans la pièce de vie (pas de sas) ;
- L'espace extérieur de toit du duplex est attribué à une chambre plutôt que connecté à une pièce de vie et accessible à tous les occupants du logement ;
- Au niveau du velux de la sdb du duplex, pas de respect de la distance du Code civil par rapport à la limite mitoyenne ;
- Manquement au niveau des représentations des techniques – extraction mécanique local poubelles, sorties à l'air libre des groupes double-flux (amenée d'air neuf et évacuation de l'air vicié), emplacements des pompes à chaleur (unités intérieures et extérieures), ... ;
- Création de 3 unités de logement sans parage possible et sans alternative adéquate de mobilité douce (proposition de suspensions murales inconfortables) ;

Considérant que les dérogations et manquements attestent d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que le gabarit projeté est trop important eu égard à la typologie architecturale et ne s'intègre pas à la configuration des lieux ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que s'agissant d'un immeuble neuf, le projet de logements est envisageable pour autant que les dérogations majeures aux Titre I et II du RRU, ainsi qu'au RCU, soient supprimées ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre VIII, article 6, règle générale – nombre d'emplacements de parage, en ce que pour la construction de ce nouvel immeuble à logements multiples, aucun emplacement de parage hors voirie n'est prévu ;

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 transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce – prévoir un local aux dimensions compatibles avec la fonction prévue, offrir un stationnement qualitatif en termes de facilité d'usage ; que le projet n'envisage qu'un système de suspension mural peu confortable par rapport à un stationnement au sol ; qu'il convient de s'inspirer du vade-mecum édité par Bruxelles Mobilité ;

Considérant que la prescription particulière 3.5.1° du PRAS est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Considérant que la demande déroge 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, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la demande déroge au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Que l'intégration de l'immeuble dans son contexte urbain doit être revu – harmoniser les hauteurs de niveaux et de baies avec les constructions voisines, proposer un matériau de garde-corps autre que du verre, intégrer les boîtes aux lettres aux menuiseries extérieures ;

Qu'il y a lieu de proposer des matériaux esthétiques de bonne tenue, de prévoir une hauteur de soubassement adéquate, de placer les seuils de fenêtre au-dessus du soubassement (15cm à 38cm, distance prise à partir du niveau de trottoir, sont inaccordables), de limiter le nombre de descentes d'eaux pluviales apparentes, de prévoir une corniche continue et de préciser son matériau, ... ;

Que par ailleurs les rehausses de la façade qui interrompent la ligne de corniche et nécessitent de démultiplier les descentes d'eau pluviales, ne font pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant et ne s'y intègrent pas ;

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 la proposition du projet doit être rationalisée – cf. carte solaire, application cartographique interactive de Bruxelles Environnement (geodata.environnement.brussels) ; que le nombre de panneaux doit être réduit et adéquatement implantés ;

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

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

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

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

Fait à Bruxelles, le 17/10/2025

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART,
Directeur

Notification du présent refus de permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins (Références dossier communal :).

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du fonctionnaire délégué. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste à l'adresse suivante :

*Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Madame Ans PERSOONS, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites
Tour Iris
Place Saint Lazare 2 – 31^e étage
1035 Bruxelles*

En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site urban.brussels.

ANNEXE 1

Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1^{er}, du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
 - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

- 1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
- 3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 4) A compléter par l'autorité délivrante
- 5) A compléter par la date de la décision
- 6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
- 7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

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/>.

Saisine du fonctionnaire délégué

Article 156/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

À défaut de notification de la décision du collège des bourgmestre et échevins dans les délais visés à l'article 156, le fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2.

Article 178/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

En dérogation aux articles 178 et 178/1, et sous réserve des paragraphes suivants, lorsqu'il est automatiquement saisi conformément à l'article 156/1, le fonctionnaire délégué notifie simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins sa décision octroyant ou refusant le permis dans les quarante-cinq jours de la date de sa saisine.

À défaut de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans ce délai, le permis est réputé refusé.

§ 2. Lorsque le fonctionnaire délégué constate que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas soumis la demande :

1° à l'avis qui doit être requis d'administrations ou instances, il sollicite lui-même ces avis et en avise le collège et le demandeur.

2° aux mesures particulières de publicité qui doivent être organisées, il invite le collège à organiser lesdites mesures dans les dix jours de sa demande.

Lorsque le fonctionnaire délégué procède à l'une et/ou l'autre des mesures visées à l'alinéa 1er, le délai de quarante-cinq jours prévu au § 1er est augmenté de trente jours.

Complémentairement à l'alinéa 2, lorsque le fonctionnaire délégué procède à la mesure visée à l'alinéa 1er, 2°, et que l'instruction des mesures particulières de publicité se déroule durant les vacances scolaires, le délai prévu au § 1er est encore augmenté de :

– dix jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël ;

– quarante-cinq jours s'il s'agit des vacances d'été.

§3. Complémentairement aux dispositions générales applicables à toutes les procédures, sont applicables dans le cadre de la procédure visée au présent article :

1° l'article 177/1, sous réserve des renvois qui y sont faits à l'article 178, qui sont ici remplacés par des renvois au présent article ;

2° l'article 188.

Recours au Gouvernement

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.

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à
(2) a été octroyé / refusé (3) par
(4) le (5).

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du..... (date) au (date) entre (heure)
 et (heure)..... à
 (adresse) (6)
-(7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest
(1) met betrekking tot
.....(2) toegekend / geweigerd werd
(3) door (4) op (5).

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op (datum) tussen (uur) en (uur) (6)
-(7)

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluidende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluidende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot.....
door (naam + voornaam):
Handtekening: