Région de Bruxelles-Capitale
Commune d'Anderlecht

[Formulaire 002]
Refus PU par CBE

Nos références : **PU 53937** – CM/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue de Fiennes, 17 - 19**
- Objet de la demande : **mettre en conformité le changement d'utilisation de deux commerces en un commerce HoReCa de type restaurant (spécialité pakistanaise), l'extension en zone de cour, l'installation d'une hotte en façade arrière et le remplacement des menuiseries en façade avant**

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

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

~~Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le et dénommé ;~~

~~Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé et approuvé le ;~~

~~Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du ;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : RCU entré en vigueur le 17/10/2019 ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **06/11/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du ***06/07/2026*** ;

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 II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre VI – article 29 : Conduits d'évacuation des systèmes de ventilation ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre IV – article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/07/2026 portant les références PU/2013.0552/4/T, 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 ***17/09/2026*** au ***01/10/2026*** et que 2 réactions ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du ***08/10/2026*** ;

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

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et 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 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

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 Rue de Fiennes aux n°17-19, maisons mitoyennes R+02+TV, implantée sur deux parcelles distinctes cadastrées 5ème Division, Section B – n°204F8 & n°204F15 ;

Vu que la demande vise à ***mettre en conformité le changement d'utilisation de deux commerces en un commerce HoReCa de type restaurant (spécialité pakistanaise), l'extension en zone de cour, l'installation d'une hotte en façade arrière et le remplacement des menuiseries en façade avant ;***

Vu que la demande a été introduite le 06/11/2025, que le dossier a été déclaré complet le 06/07/2026 ;

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

- *application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement ;*
- *application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection ;*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2026 au 01/10/2026, et que 2 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- ***Absence de preuve d'une affectation commerciale régulière préalable** : les autorisations disponibles ne permettent pas d'établir clairement l'existence d'un commerce légal avant l'exploitation du restaurant ;*
- ***Nature de la demande à clarifier** : il convient de déterminer s'il s'agit réellement d'un changement d'utilisation d'un commerce existant vers du HoReCa ou d'une transformation d'un logement en établissement HoReCa ;*
- ***Saturation du quartier en établissements HoReCa** : la rue de Fiennes et ses environs comportent déjà une forte concentration de restaurants, snacks et commerces assimilés ;*
- ***Impact négatif sur le cadre urbain** : la multiplication de ces établissements contribue à la dégradation de l'image du quartier, à la perte de cohérence architecturale et à l'appauvrissement de la qualité visuelle de l'espace public ;*
- ***Difficultés récurrentes de contrôle et de gestion** : la commune rencontre déjà des problèmes liés aux affectations non conformes, aux enseignes irrégulières, aux étalages excessifs, à l'occupation du domaine public et aux nuisances commerciales ;*

- ***Pression supplémentaire sur l'espace public*** *: la pérennisation d'un nouvel établissement HoReCa risque d'aggraver une situation déjà complexe ;*
- ***Problématique de la régularisation a posteriori*** *: l'octroi du permis reviendrait à légitimer une activité potentiellement exercée sans autorisation préalable ;*
- ***Atteinte au principe d'égalité de traitement*** *: une régularisation pourrait être perçue comme injuste vis-à-vis des exploitants ayant respecté les procédures légales avant de démarrer leur activité ;*
- ***Risque d'encourager d'autres infractions*** *: l'autorisation pourrait renforcer le sentiment qu'il est possible d'exploiter un établissement sans permis puis d'obtenir une régularisation ultérieure ;*
- ***Opposition à la régularisation d'une situation irrégulière*** *: l'octroi du permis reviendrait à légitimer une activité potentiellement exercée sans autorisation préalable ;*
- ***Contradiction avec les préoccupations des habitants*** *: lors de réunions communales antérieures, les riverains ont exprimé leur souhait de limiter le nombre d'établissements HoReCa en raison des nuisances constatées (bruit, attroupements, troubles à l'ordre public) ;*
- ***Incohérence avec les objectifs d'amélioration du cadre de vie*** *: la régularisation envisagée paraît difficilement compatible avec les demandes répétées des habitants visant à réduire la présence de ce type d'activités dans le quartier ;*

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

- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;*
    - *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ;*
- *application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
    - *dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

Immeuble n°17 :

- *n°02095 (PU F2607) – Construire 4 maisons – permis octroyé le 06/10/1880 ;*
- *n°02204 (PU F2716) – Transformer les vitrines en fenêtre – permis octroyé le 09/03/1881 ;*
- *n°28822 (PU F21997) – Transformation – permis octroyé le 09/02/1937 ;*

Immeuble n°19

- *n°09680 (PU F10187) – Modifier la façade – permis octroyé le 11/12/1903 ;*
- *n°36843 (PU F30361) – Revêtement de la façade (plaquettes) – permis octroyé le 23/11/1954 ;*
- *n°xxxxx (RPU 48280) – Transformer une maison unifamiliale en un immeuble à appartements + commerce – permis refusé le 29/05/2018 ;*

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

- *le changement d'utilisation du commerce du rez-de-chaussée du n°17 et n°19 en HoReCa ;*
- *le percement du mur mitoyen afin de fusionner les 2 commerces ;*
- *la transformation de la façade avant au rez-de-chaussée ;*
- *le placement d'un conduit d'évacuation des fumées en façade arrière ;*
- *la fermeture de la cour arrière ;*
- *la construction d'annexes arrière au 1er étage ;*

Vu l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS), libellé comme suit : «

Les modifications apportées aux devantures ne présentent que des écarts mineurs par rapport à la version précédente du projet de modification examinée par la CRMS le 26/06/2024 (AND20212_727_PU_Fiennes_17_19.pdf). Tout comme la version antérieure, la nouvelle proposition n'aura pas d'impact sur les perspectives vers et depuis la maison communale. La CRMS réitère cependant sa remarque concernant les portes d'accès aux logements, pour lesquelles elle recommande un remplacement par des modèles de meilleure qualité. Le changement d'utilisation relève d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial. L'expression des enseignes devrait également gagner en intégration. »

Considérant que l'objet de la demande porte exclusivement sur le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial des deux maisons ; qu'en situation existante de fait, les cours arrière de ces deux immeubles ont été intégrées au volume bâti du rez-de-chaussée ; que ces deux anciennes cours abritent actuellement les espaces d'arrière-cuisine et communiquent entre elles par une ouverture pratiquée dans le

mur mitoyen ; que l'affectation de cet espace à une activité Horeca n'a pu être précisément datée ;

Considérant qu'à ce jour, aucun procès-verbal d'infraction ni aucune mise en demeure n'ont été dressés pour les biens concernés, malgré la réalisation d'actes et travaux exécutés sans autorisation ;

Considérant que la demande envisage de mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- *la fusion de deux commerces et le changement de leur utilisation en un commerce HoReCa de type restaurant (spécialité pakistanaise) ;*
- *la couverture de la cour ;*
- *l'installation d'une hotte en façade arrière ;*
- *le remplacement des menuiseries en façade avant ;*

Que l'aménagement suivant est projeté :

- *-01 caves, locaux compteurs*
- *+00 hall d'entrée logements, entrée commerce, salle de consommation, cuisine, arrière cuisine et wc ;*

Considérant que la ***prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots,*** *est d'application dans la mesure où le projet entraîne une augmentation de la densité bâtie, la parcelle étant construite sur l'entièreté de sa profondeur, sans amélioration de la qualité paysagère et végétale de l'intérieur d'îlot ;*

Considérant que la parcelle, contigüe à la parcelle d'angle, est enclavée par les constructions voisines et n'offre pas d'espace extérieur qualitatif ; que les façades postérieures n'ont aucune échappée visuelle vu la hauteur du bâti mitoyen ; que les cours initiales de forme plus ou moins rectangulaire sont des espaces résiduels peu fonctionnels ; que la couverture de celles-ci n'a pas nécessité de rehausse des mitoyens et ne préjudicie pas les constructions voisines ;

Considérant que la demande envisage de changer l'utilisation des deux commerces en commerce HoReCa de catégorie 1°(possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture) et 2°(restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de rôtisserie et/ou de grill et/ou de gaufre) ;

Considérant que le changement d'utilisation du commerce en commerce HoReCa de catégorie 1° et 2° ainsi que l'installation d'une hotte d'extraction, sont susceptibles, lorsqu'ils sont implantés en intérieur d'îlot, de générer des nuisances sonores et olfactives, notamment en raison des rejets d'air, et de porter ainsi préjudice au voisinage ;

Considérant que seules les souches de cheminée et de ventilation peuvent déboucher en toiture ; qu'un extracteur extérieur est à exclure ; que le conduit de ventilation extérieur doit être au minimum 2,00m au-dessus de la corniche et demeurer à une distance suffisante des fenêtres avoisinantes ;

Considérant que la représentation des installations techniques est lacunaire ; que l'emplacement du moteur de la hotte avec renouvellement d'air n'est pas indiqué sur les plans ; que le diamètre de la buse d'extraction n'est pas renseigné ; que la demande ne comporte aucune coupe reprenant les installations techniques ni la hauteur exacte du conduit d'extraction ; qu'en conséquence, l'impact potentiel de ces équipements en termes de nuisances ne peut être évalué en toute connaissance de cause ;

Considérant que la demande prévoit une capacité d'accueil de 35 places assises sur les plans alors que la note explicative mentionne 37 places ; que cette discordance ne permet pas de déterminer précisément la capacité d'exploitation projetée ; que, compte tenu de la configuration des lieux, la densité d'occupation du commerce apparaît excessive ;

Considérant que la demande ne prévoit aucun sanitaire destiné à la clientèle ; qu'un unique WC est aménagé au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble sis au n° 19 ; qu'en séance, le demandeur a indiqué que, dans la situation existante de fait, les sanitaires destinés aux clients étaient situés dans l'annexe arrière au premier étage du même immeuble et que leur accès s'effectuait via la cage d'escalier desservant le logement situé aux étages ;

Considérant qu'une telle configuration ne peut être admise dès lors qu'elle crée une interaction inappropriée entre l'exploitation commerciale et le logement, portant ainsi atteinte à l'autonomie et à la tranquillité de ce dernier ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation lié à la présence d'une nappe phréatique proche de la surface ; que celle-ci est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne mentionne pas la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie ; qu'aucune mesure visant la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'est prévue ; qu'il convient dès lors d'accorder une attention particulière à la gestion des eaux de pluie sur le site, l'objectif étant de favoriser leur infiltration ou leur rétention et de limiter autant que possible leur rejet vers le réseau d'égouttage ;

Considérant que la demande déroge au ***RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne****, en ce que le bâti dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle ;*

Considérant que cette dérogation est inhérente à la proximité des terrains d'angle ; que les cours initiales des deux immeubles constituaient des espaces résiduels peu fonctionnels ; que leur intégration aux espaces

intérieurs a permis d'augmenter la superficie commerciale et d'assurer une meilleure connexion entre les différents locaux du rez-de-chaussée ;

Considérant que des extensions ont également été réalisées en façade arrière au-delà de la profondeur autorisable ; qu'en situation existante de fait, l'annexe sise au n°19 est dépourvue d'affectation définie, tandis que celle sise au n°17 accueille les sanitaires du commerce ; qu'en situation projetée, l'utilisation de ces annexes n'est pas précisée sur plan ;

Considérant par ailleurs qu'un groupe extérieur de pompe à chaleur destiné à la climatisation a été installé au-dessus de la toiture plate arrière de l'immeuble sis au n°17 ; qu'il y a lieu d'intégrer cet équipement ainsi que les annexes précitées dans la présente demande en vue de régulariser l'ensemble des actes et travaux réalisés ;

*Considérant qu'il y a **dérogation au RCU article 29, chapitre VI du Titre I - les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation** ; que les conduits d'évacuation des hottes du secteur HoReCa sont situés à une distance suffisante des fenêtres pour ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;*

Considérant que le conduit d'évacuation de la hotte débouche à proximité immédiate de la lucarne arrière ; que la faible distance séparant le rejet d'air des ouvertures du bâtiment est susceptible de favoriser la propagation d'odeurs et d'affecter la qualité de vie des occupants ;

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

- *Absence de sanitaires et de vestiaires pour le personnel ;*
- *Un seul wc pour une capacité d'accueil de 35 personnes ;*

*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 ;

*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 la devanture commerciale a été modifiée par la suppression du soubassement en pierre bleue et du porche d'entrée au n° 17 ; que le matériau, les divisions et la teinte des châssis du commerce ont également été modifiés ; que l'aspect des portes d'entrée des logements a par ailleurs été modifié ;

Considérant qu'en situation existante, les châssis du rez-de-chaussée commercial sont en PVC de teinte blanche et que le matériau des portes d'accès aux logements n'est pas renseigné ;

Considérant qu'en situation projetée, les menuiseries du rez-de-chaussée commercial seront réalisées en bois (dormants et panneaux) ; que le soubassement sera revêtu d'un habillage en bois ; que la porte d'entrée sise au n° 19 sera supprimée, ce qui entraînera une modification de la composition de la façade au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant par ailleurs que le matériau des portes d'accès aux logements n'est pas précisé ; que leur aspect, similaire aux portes existantes, ne présente pas les qualités esthétiques attendues au regard de l'objectif de requalification poursuivi ; que la porte d'entrée du logement sis au n° 17 n'est pas représentée de manière adéquate sur les plans ;

Considérant dès lors que la demande ne permet pas d'apprécier correctement l'intégration architecturale du projet ; qu'il convient de prévoir des portes d'accès aux logements de meilleure qualité architecturale, de les représenter correctement sur les documents graphiques et de requalifier les devantures commerciales afin de préserver la lisibilité de la façade et d'améliorer son intégration dans le cadre bâti environnant ;

*Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;*

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de supprimer toutes les informations « à titre informatif », relatives aux étages ;

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa ;

Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;

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

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de

prévention incendie – PU/2013.0552/4/T– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 13/07/2026 ;

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 DEFAVORABLE**. »*

Fait en séance du 10/11/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

ANDERLECHT
Arrondissement administratif de Bruxelles-Capitale
Administratief arrondissement Brussel-Hoofdstad

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/2008575)

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.
