

Nos références : PU 52992 – VD/MP  
Annexe(s) :

## REFUS DE PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

#### Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- situation de la demande : **Rue Van Lint, 61**
- objet de la demande : **rénover et étendre un immeuble à appartements & transformer un atelier en appartement**

#### 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 12 décembre 2002 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 **01/08/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **29/12/2023** ;

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 de toiture ;**
- **RRU – Titre I – article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : Superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : Eclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre I – chapitre V – article 23 : Toitures plates ;**
- **RCU – Titre III – chapitre III – article 14 : Division d'immeubles existants ;**
- **RCU – Titre III – chapitre III – article 15 : Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;**
- **RCU – Titre I – chapitre IV – article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**
- **RCU – Titre I – chapitre IV – article 9 : Matériaux et parement de façade ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/01/2024 portant les références CP.2024.0008/1, 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 **07/03/2024** au **21/03/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **28/03/2024** ;

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 mixte 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, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Curegem (hameau) – XIIe-XXe s. » ;**
- **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (en 1902) ;**
- **Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 39683) – maison de style néoclassique, rez-de-chaussée et travée axiale à refends, balcons à garde-corps en fonte Art Nouveau ;**
- **Vu que le bien se situe Rue Van Lint au n° 61, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle de 155m<sup>2</sup>, cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 260 g 11 ;**
- **Vu que la demande vise à rénover et étendre un immeuble à appartements & transformer un atelier en appartement ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 01/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 29/12/2023 ;**
- **Vu que la demande est 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 – modifications visibles depuis les espaces publics ;**
  - **application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire ;**
  - **application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/03/2024 au 21/03/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
- **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 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 ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
  - n° 09150 (PU 09652) – construire une maison – permis octroyé le 18/11/1902 ;
  - n° 36907 (PU 30427) – transformation – permis octroyé le 25/01/1955 ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/15094), l'immeuble de rapport comprend 3 logements dans le bâti à front de rue et un entrepôt dans l'arrière-bâtiment ; les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;
- Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 logements, avec une surface bâtie au sol de 136m<sup>2</sup> pour une parcelle de 155m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la présente demande vise à augmenter/créer des extensions arrière pour le bâtiment à front de rue – au niveau de tous les niveaux hors sol (= 4), au niveau de la partie inférieure des versants de toiture – ainsi qu'à créer une unité de logement supplémentaire ;
- Considérant que l'aménagement suivant est projeté :
  - -01 caves privatives (4), local compteurs, locaux technique et stockage
  - +00 logement de 2 chambres avec bureau englobant l'arrière-bâtiment hall, chambre à rue, sdd avec wc, cuisine ouverte sur sàm/salon, passage couvert connectant l'arrière-bâtiment, hall de nuit, chambre avec sdb/wc, bureau, zone de cour avec un espace planté ;
  - +01 logement de 2 chambres hall, chambres à rue, sdd avec wc, cuisine ouverte sur sàm/salon
  - +02 logement de 2 chambres hall, chambres à rue, sdd avec wc, cuisine ouverte sur sàm/salon, terrasse en façade latérale
  - +03 logement de 2 chambres avec rehausse d'une partie des versants (en toit plat) hall, chambres à rue, sdd avec wc, cuisine ouverte sur sàm/salon, terrasse en façade arrière
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti au rez-de-chaussée est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que l'utilisation d'une plate-forme de toit, impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot et ne préserve pas l'intimité du voisinage ;
- Considérant que le volume projeté en zone de cour nécessitera une rehausse du mur mitoyen gauche ;
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait plus état de la présence de la citerne d'eau de pluie existante en situation de droit ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
- Considérant que, par ailleurs, plus de 85m<sup>2</sup> de toit plat sont revêtus de gravier ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que toute nouvelle toiture plate de 20m<sup>2</sup> doit être végétalisée ; qu'il convient d'y pourvoir ;
- Considérant qu'en zone mixte, si l'activité de droit de l'arrière-bâtiment est supprimée par le projet, la transformation du bâtiment n'est justifiable que si les améliorations de la qualité de l'intérieur d'îlot sont significatives ; que sa démolition pour aérer l'intérieur d'îlot et retrouver un jardin en fond de parcelle est à privilégier ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne* ; qu'au droit du passage couvert, la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur (+ 3,50m) ; que la cour basse est entièrement comblée, l'escalier extérieur supprimé ; que le ratio de l'emprise au sol du bâti de 0,87 en situation de droit passe à 0,91 en situation projetée ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse au +02 (considérée comme un volume d'occupation potentielle) dépasse de plus de 3,00m la construction voisine la moins profonde sans observer un retrait latéral de 3,00m ; que la hauteur de toiture de l'extension voisine est dépassée de 1,15m au niveau de plancher de la terrasse (de 1,95m au niveau de la main-courante du garde-corps) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'extension au niveau du +03 (d'une profondeur de 3,00m) dépasse le profil mitoyen le plus haut ; le niveau de l'acrotère du toit plat dépasse de +/- 0,85m la corniche voisine ;
- 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 2/3 de la largeur de la façade avant ;

- Considérant que cette rehausse s'apparente davantage à une rehausse de façade ; qu'elle n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade ; que sa façade est droite sans aucune inclinaison ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que cette rehausse en façade à rue ne se motive pas ;
- 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 superficie de la cour existante a été réduite en un patio de +/- 12m<sup>2</sup>, qui ne permet pas d'aménager des zones en pleine terre, ni d'infiltrer les eaux de ruissellements ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (séjour/cuisine de 26,12m<sup>2</sup> pour le logement créé au +03) ;
- 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<sup>ème</sup> de la superficie plancher (chambre 2 dans l'arrière-bâtiment et séjour du logement au +00) ;
- Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
  - Peu d'optimisation de la répartition spatiale du sous-sol (2 locaux indéfinis – local technique et stockage) ;
  - Espaces communs peu qualitatifs (local vélos) ou inexistants (local poussettes, local poubelles, local entretien) ;
  - Dimensions étriquées du patio à ciel ouvert ;
  - Pas d'offre diversifiée de type de logements – 4 unités de 2 chambres ;
  - Pour les logements aux étages, l'unique sdd avec wc est sommaire et très restreinte pour des appartements de 2 chambres ;
  - Création d'une unité de 2 chambres au +03 alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 1 chambre ;
  - Chambres placées en façade à rue de surcroît orientée Sud – dans l'aménagement d'origine, les pièces de vie s'ouvraient sur le balcon à rue de la travée axiale ;
  - Manquement d'une approche acoustique entre les différentes entités et vis-à-vis de la rue (70 dB relevés sur la Rue Van Lint) ;
- Considérant que, par ailleurs, la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; la modification du nombre de logements vise à offrir une diversité de typologie de logements, conserve les caractéristiques structurelles et architecturales de l'immeuble (dont ses qualités patrimoniales) ;
- Considérant que l'architecte a justifié qu'il ne peut déplacer les chambres en façade arrière où il ne dispose pas de surface suffisante pour conserver les deux chambres ; que, par ailleurs, les dimensions des chambres sont calculées au plus juste sur les normes minimales de superficie ; qu'une largeur de chambre de +/- 2,00m ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
  - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
  - une mixité de type de logements est proposée ;
  - la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
  - la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
  - l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
  - la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 3 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que la densité du bâti au rez-de-chaussée est importante et la profondeur inadéquate ; que l'agencement projeté au +03 impacte l'habitabilité du logement ; qu'aux étages, chambre(s) et séjour gagneraient à être permutés ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans

un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique ; ce local doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue ;

- Considérant que le local proposé n'offre pas d'espace suffisant pour déplacer les vélos ; que la pièce créée est trop petite et ne correspond pas aux exigences de dimensionnement d'un tel local (comme l'emprise de l'emplacement vélo de 2,00m de longueur ou la distance de manœuvre de minimum 1,80m) ;
- Considérant que le bâtiment étant identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; qu'un reportage photographique est demandé afin de renseigner quels décors patrimoniaux intérieurs sont encore existants et devront être protégés ; que le projet doit être établi sur mesure en fonction des spécificités patrimoniales du bien ;
- Considérant que la maison présente un plan traditionnel des maisons urbaines bruxelloises ; que toute nouvelle intervention (comme le cloisonnement) devra être respectueuse du « petit patrimoine » qui fait la qualité du bâti bruxellois, et contribue à son identité et à sa spécificité ;
- 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 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications 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 ;
- Considérant que l'extension volumétrique prévue en versant à rue est conséquente ; qu'elle ne s'intègre pas à la configuration des lieux et modifie de façon radicale le profil de toiture ; qu'elle n'est pas représentative de la typologie de l'immeuble ni du langage dominant du cadre bâti environnant ; qu'un revêtement enduit en toiture n'est pas un matériau qualitatif, ni pérenne, ni esthétique ; que cette extension n'est pas adaptée au bâti ;
- Considérant que le matériau des menuiseries extérieures n'est pas unifié (bois et aluminium) ; que la ferronnerie des garde-corps est remplacée par de l'aluminium ; que les soupiraux ont été bouchés par des blocs de verre ; que la composition d'ensemble en est affectée ;
- Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade néo-classique, il y a lieu de respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient de maintenir en état tous les éléments en pierre bleue ; de proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc ; de proposer au niveau des portes de balcon un panneau opaque en partie inférieure ; de supprimer les briques de verre et replacer grille et châssis au niveau des soupiraux ; de réinstaller au niveau des balcons un garde-corps en ferronnerie avec lisse supérieure en bois ; d'entretenir la corniche bois ornementale ; de prévoir un cache au niveau de chaque trou de boulin ;
- Considérant que la représentation de la façade doit être complétée avec toutes les caractéristiques des éléments la composant – éléments en pierre bleue, soubassement, consoles, corniche, encadrements, ... ; qu'ils doivent être correctement représentés (porte d'entrée) ;
- 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. »

Fait en séance du 04/06/2024

Par le Collège :

Par ordonnance,  
La Secrétaire communale ff.,

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

N. COPPENS

A. KESTEMONT

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

*(Références dossier régional : 01/AFD/1909641)*

*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.*

(1) Biffer la(les) mention(s) inutiles(s)

.

## **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](mailto: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.*

---