

Nos références : PU 52977 – 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 Scheutveld, 5**
- Objet de la demande : **réaffecter le rez-de-chaussée d'un bâtiment d'atelier de production en espaces d'équipement d'intérêt collectif**

#### **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 initiale a été introduite en date du **18/07/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **02/01/2024** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- **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 05/03/2024 portant les références T.1992.0247/7, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **04/04/2024** au **18/04/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du **25/04/2024** ;

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 03/07/2024, complétés le 19/08/2024 (*art. 126/1 du CoBAT*) ; que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **18/09/2024** ;

Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du **21/10/2024**, libellé comme suit :

*« Considérant que le bien se situe en zone mixte et liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;*

*Considérant que la demande vise à réaffecter le rez-de-chaussée d'un bâtiment d'atelier de production en espaces d'équipement d'intérêt collectif ;*

*Vu l'avis défavorable unanime de la commission de concertation en date du 25/04/2024 et 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 bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1910) ;*

*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 générale ;*

*Vu que le bien sis Rue Scheutveld aux n° 5-7 & Rue de Douvres au n° 35, se compose d'une part, d'un immeuble mitoyen R+02+TV avec extension R+01+TP, et d'autre part, d'un immeuble mitoyen R+02+TV avec extension R+01+TP ; que ces bâtiments et la cour centrale sont implantés sur une parcelle unique de 2.096m<sup>2</sup>, cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 570 h 15 ;*

*Vu que la demande vise à réaffecter une partie d'un bâtiment d'atelier de production en espaces d'équipement d'intérêt collectif ;*

*Vu que la demande a été introduite le 18/07/2023, que le dossier a été déclaré complet le 26/12/2023 ;*

*Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :*

- *application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932*

*Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 4/04/2024 au 18/04/2024, 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 particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme : dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;*

*Vu les archives communales à cette adresse :*

- *n° 12543 (PU 13091) – Construire un hangar – permis octroyé le 06/05/1910*
- *n° 33977 (PU 25837) – Transformation – permis octroyé le 28/02/1950*
- *n° 35827 (PU 27902) – Transformation – permis octroyé le 03/03/1953*
- *n° 47299 (PU 40845) – Restructurer un complexe industriel existant – permis octroyé le 28/04/1992*
- *n° 49567C (RPU 46267) – Changement d'affectation : ateliers en salles d'exposition – demande de permis refusée le 03/03/2009*

- n° PU 50508 – Réaffecter un bâtiment d'atelier de production en espaces mixtes (salles de formation, salles de conférences, ateliers multidisciplinaires et expositions) – demande de PU introduite le 8/03/2018 et retirée par le demandeur le 6/08/2018
- n° PU 51697 – Permis école : Réaffecter un bâtiment d'atelier de production en école privée de 100 élèves et changer d'utilisation le commerce rue du Douvres en Horeca – avis CC du 20/01/2022 défavorable
- n° PU 52552 – Transformer un bâtiment d'atelier de production en espaces d'équipements d'intérêt collectif – demande de PU introduite le 5/07/2022, saisie par le FD le 30/05/2023 et retirée par le demandeur le 8/06/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination en lieu de culte, pour l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/1412), la parcelle comprend un bâtiment à front de rue R+01 sis rue Scheutveld et un bâtiment à front de rue R+02 sis rue de Douvres – ils abritent les affectations suivantes :

Scheutveld :

- +00 activité productive et parking (7 emplacements)
- +01 activité productive et bureau

Douvres :

- +00 grand commerce spécialisé
- +01 logement
- +02 logement

Vu l'ouverture d'un dossier de signalement I-2024/4565 (4/01/2024) pour le changement de destination en lieu de culte ; vu le signalement antérieur SIGE/2023/33680 (22/11/2023) pour une mosquée illégale ;

Considérant que la présente demande concerne la réaffectation d'un espace d'activités productives situé au rez-de-chaussée (903m<sup>2</sup>), en un espace destiné à accueillir des projets et des activités éducatifs et socio-culturels ;

Considérant que les projets et activités de l'Association tourne autour de 4 pôles principaux :

- Éducation & Parascolaire
- Culture
- Insertion socio-professionnelle
- Parcours de femmes

Considérant que l'asbl n'est pas encore constituée ; qu'afin de pouvoir être assimilée à de l'équipement d'intérêt collectif, il y a lieu de fournir des précisions pour que la notion d'intérêt général des activités puisse être appréciée ; qu'en l'état, la Commission ne peut assimiler la demande à de l'équipement d'intérêt collectif ; que dès lors la demande devrait être considérée comme du commerce ;

Considérant qu'en zone mixte, le commerce est autorisable jusqu'à 1.000m<sup>2</sup> moyennant le respect de plusieurs conditions ; que ces conditions ne sont pas toutes remplies ou qu'en tout cas le demandeur n'apporte pas de motivation à ce sujet ;

Considérant qu'à ce jour, en situation de droit, l'ensemble du site est dévolu aux activités productives (les bureaux étant l'accessoire de l'activité) ; qu'un projet d'ensemble est indispensable pour optimiser la reconversion du site ; que la création d'un équipement au rez-de-chaussée de la Rue Scheutveld n'est pas un acte anodin et implique des transformations considérables (façades, suppression d'un escalier, démolition d'une zone d'atelier, gestion des eaux pluviales, ...)

Considérant que le propriétaire confirme que dans les faits, depuis plus d'une décennie, il n'y a plus d'activités productives dans cet immeuble ; qu'hormis l'espace commercial accessible depuis la rue de Douvres, son intention est de changer l'affectation du reste du site en bureau ; que toutefois, des interrogations et incertitudes persistent ; que l'absence d'une vision cohérente du site ne permet pas d'apprécier le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet s'implante dans un immeuble à fonctions multiples ; que le demandeur est locataire et limite l'objet de la demande aux parties du bâtiment qui seront occupées par les activités qu'il souhaite développer ; que néanmoins, les interactions sous-jacentes entre les fonctions qui occuperont l'ensemble du bâtiment doivent pouvoir être appréhendées pour situer le projet dans son contexte et juger le bon aménagement des lieux ;

Considérant que, de plus la demande se situe en zone mixte, zone dans laquelle il est souhaitable de privilégier des activités productives et/ou économiques et qu'il est nécessaire de montrer que le projet permet le maintien de ces activités et que les fonctions sont compatibles entre elles ; qu'en l'état, la commission de concertation ne peut pas statuer en toute connaissance de cause ;

Considérant que vu l'historique des différentes demandes introduites pour ce bien, celles-ci mentionnent toutes la nécessité d'une vision globale, que le propriétaire en est donc déjà averti mais que les demandeurs se bornent à introduire des demandes concernant une seule partie du bien ; que l'argumentaire donné a pourtant toujours été le même ;

Considérant que le projet envisage le réaménagement d'une partie du rez-de-chaussée de la Rue Scheutveld, de la manière suivante :

- Espace « point de rencontre » (219m<sup>2</sup>)  
comptoir, accueil, activités possibles de petites expositions/vernissages
- Salle polyvalente divisible en 2 espaces (106,10m<sup>2</sup> et 101,70m<sup>2</sup>)  
activités éducatives, sociales, culturelles, d'insertion professionnelle, ...
- Salle de conférence (44,10m<sup>2</sup>)  
formations, conférences, espace informatique
- Espaces administratifs – bureau, archives
- Locaux techniques – rangement, poubelles
- Kitchenette, photocopie
- Local vélos de 18 emplacements
- Sanitaires
- « Bassin d'orage » (72m<sup>2</sup>)

Considérant que la prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa surface) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le changement d'affectation occasionne des nuisances en intérieur d'îlot, impacte le fond sonore et préjudicie le voisinage ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques, sources potentielles de nuisances sonores, ni les solutions acoustiques ; qu'en l'état, l'impact sur l'environnement immédiat ne peut être évalué ;

Considérant que la parcelle est située en bordure d'une zone d'aléa d'inondation faible ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que le projet prévoit une zone de temporisation de 72m<sup>3</sup> (« bassin d'orage »), afin de soulager le réseau d'égouttage lors de fortes pluies ; qu'une citerne d'eau de pluie de 25m<sup>3</sup> est existante en zone de cour ;

Considérant qu'une zone infiltrante est implantée en lieu et place d'un bâtiment d'atelier ; que la note explicative évoque une partie patio engazonné de 57m<sup>2</sup> qui pourrait être utilisée pour permettre l'infiltration ; qu'en considérant un décaissé de 1,20m, 67m<sup>3</sup> d'eau pourrait être stockée ; que la capacité théorique du bassin d'orage sera remplacée par l'infiltration dans le patio ; que les informations représentées sur les plans sont contradictoires (bassin d'orage) et lacunaires (coupes détaillées) ;

Considérant la note technique de la demande évoque un substrat capable de retenir une forte densité d'eau et des bacs rétenteurs ; qu'il y a lieu de faire concorder les informations fournies avec celles renseignées au plan (renseigner épaisseur du substrat, espèces de plantation, choix techniques) ;

Considérant qu'outre les manquements des représentations sur les plans, il convient également de fournir le plan de gestion des eaux de pluie qui aura reçu l'aval du Facilitateur d'Eau ;

Considérant que l'eau de pluie récupérée dans la citerne servirait à alimenter les besoins sanitaires de l'équipement projeté ; que cette citerne est placée dans la cour (hors demande) ; que sa capacité de 25m<sup>3</sup> est importante par rapport au nombre d'appareils raccordés ; qu'il y a lieu de détailler les représentations et de renseigner les appareils de l'ensemble du site qui pourraient être alimentés en eaux pluviales ;

Considérant que le projet respecte la prescription générale 0.7., équipements d'intérêt collectif, en ce que les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.

Considérant que les équipements d'intérêt collectif ou de service public ne peuvent être admis que dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ; que le « saucissonnage » de la demande par rapport à la reconversion globale du site ne permet pas de s'en assurer ; qu'un projet global doit permettre d'étudier les incidences de la reconversion entière du site sur l'environnement ;

Considérant que la demande contrevient au bon aménagement des lieux, et ce pour les points suivants :

- De manière générale, quid de la ventilation, de l'apport en air neuf, des extractions mécaniques, des trémies et équipements techniques, des sorties en toiture ? Tant des salles polyvalentes que des sanitaires, locaux poubelles et vélos, rangement, ... Compte tenu d'un taux d'occupation maximal de 120 personnes ;
- Quid de l'ouverture des fenêtres des salles polyvalentes et des nuisances sonores en intérieur d'îlot ?
- Manquement de la localisation du local compteurs ;
- Quid du bureau aménagé en place d'anciens sanitaires et de l'adaptation des baies, dont certaines donnent sur le nouveau patio, d'autres sur un espace intérieur hors demande ;
- Quid de l'aménagement d'un bassin d'orage à l'air libre en lieu et place d'un volume d'atelier démoli ;
- Quid de la deuxième double porte de la salle polyvalente 2 qui s'ouvre sur la cour intérieure hors demande ? Celle-ci est représentée en façade et pas en plan ; la note explicative n'indique qu'une porte qui ne peut servir qu'en cas d'évacuation d'urgence ;

- Lors des activités, y aura-t-il une amplification sonore ? Une isolation acoustique est-elle prévue ?

Considérant que la demande ne prévoit plus d'espace extérieur de détente pour le projet, que dans les versions antérieures de la demande, une cour de récréation était prévue dans la cour actuelle ; que cependant un accès est maintenu vers cette cour depuis les deux espaces polyvalents ; que le demandeur déclare en séance qu'il ne s'agit que d'une voie d'évacuation d'urgence ;

Considérant que pour apprécier le bon aménagement des lieux, tout comme la compatibilité des activités avec le voisinage en termes de mobilité et de bruit, ces informations manquantes doivent être données ;

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'un local vélos intérieur de 18 emplacements est proposé ;

Considérant que tel que représenté, le local vélos ne respecte pas les cotes et distances minimales ; que son aménagement n'est pas adéquat en termes de facilités d'usage et d'utilisation optimale de l'espace disponible ; que le quartier est saturé en termes de circulation, l'occupation des emplacements en voirie y est comprise entre 85,5 et 105% (chiffres repris du RI du dossier 01/PFD/693568) ;

Considérant qu'un commerce de la Chaussée de Mons (situé à 750m et à 9 minutes à pied du projet) mettrait à disposition son parking de 15 places, toutes les soirées à partir de 18h00 du lundi au samedi et toute la journée les dimanches ;

Considérant que la note explicative ne parle pas de fréquentation le week-end ; que les horaires d'utilisation seraient de 9h00 à 21h00 tous les jours de la semaine ; qu'il y a lieu de faire concorder les informations renseignées ;

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 le projet prévoit deux nouvelles portes en façade à rue – percement d'une baie pour créer une entrée de service et une sortie de secours, adaptation d'une baie existante avec une dépose d'allège pour créer l'entrée principale de la maison socio culturelle ; que portes et châssis existants sont maintenus ;

Considérant que la représentation de la façade est lacunaire ; qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade – matériau de parement (schiste), représentation du soubassement en pierre bleue, encadrement de porte, représentation correcte des divisions de châssis du rez-de-chaussée (imposte inférieure vitrée), vitrage ;

Considérant que l'adaptation des baies nécessite découpes du parement en schiste et du soubassement en pierre bleue ; que la porte de service n'est pas harmonisée avec celle existante à l'extrémité gauche (panneau plein en alu gris et partie vitrée verticale en verre translucide) ; que la porte d'entrée principale – 3 vantaux (1 double et 1 simple) – est en aluminium teinte gris naturel avec partie vitrée en verre translucide ;

Considérant qu'en situation de droit, les vitrages du rez-de-chaussée sont transparents ; qu'il convient de maintenir cette caractéristique ; qu'un vitrage translucide compromet la lisibilité et l'ouverture sur le quartier qui sont promues par les activités projetées ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le **Titre VI du RRU** ;

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 suite à la commission de concertation, le demandeur a fait connaître son intention de modifier le projet (article 126/1 du CoBAT), que ce courrier a été réceptionné par la commune en date du 13/05/2024 ; que les plans modifiés ont été introduits en date du 03/07/2024 ; que la demande modifiée a été déclarée incomplète en date du 17/07/2024 et les compléments introduits en date du 19/08/2024 ;

Considérant que l'accusé de réception de dossier complet porte la date du 19/09/2024 ;

Considérant que la demande modifiée a le même objet que la demande initiale, que la notice explicative fournie clarifie l'affectation du bien et les statuts de l'asbl ; que par contre les informations concernant le reste des immeubles ne sont que des schémas et que l'objet de la demande n'est pas modifié ;

Considérant qu'en situation de droit, l'ensemble du site est dévolu aux activités productives (les bureaux étant l'accessoire de l'activité) ; qu'un projet d'ensemble est indispensable pour optimiser la reconversion du site ; que la création d'un équipement au rez-de-chaussée de la rue Scheutveld n'est pas un acte anodin et implique des transformations considérables (façades, suppression d'un escalier, démolition d'une zone d'atelier, gestion des eaux pluviales, ...) ; que les plans fournis semblent déjà instaurer le changement de destination du reste de l'activité productive en bureau puisqu'il n'y a plus d'atelier utilisable pour une activité productive ;

Considérant que le projet s'implante dans un immeuble à fonctions multiples, qu'il est essentiel de pouvoir juger de la compatibilité de l'ensemble des fonctions ; que le demandeur est locataire et limite l'objet de la demande aux parties du bâtiment qui seront occupées par les activités qu'il souhaite développer ; que néanmoins, les interactions sous-jacentes entre les fonctions qui occuperont l'ensemble du bâtiment doivent pouvoir être appréhendées pour situer le projet dans son contexte et juger le bon aménagement des lieux ; Considérant que, de plus, la demande se situe en zone mixte, zone dans laquelle il est souhaitable de privilégier des activités productives et/ou économiques et qu'il est nécessaire de montrer que le projet permet le maintien de ces activités et que les fonctions sont compatibles entre elles ; que l'absence d'une vision cohérente et globale du site ne permet pas d'apprécier le bon aménagement des lieux ;

Considérant que vu l'historique des différentes demandes introduites pour ce bien, celles-ci mentionnent toutes la nécessité d'une vision globale, que le propriétaire en est donc déjà averti mais que les demandeurs se bornent à introduire des demandes concernant une seule partie du bien ; que l'argumentaire donné a pourtant toujours été le même ;

Considérant que la prescription 0.7 du PRAS concernant les équipements d'intérêt collectif est rédigée comme suit :

« Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. [...] »

Qu'en l'espèce, étant donné que le projet se situe en zone mixte, il convient dès lors de se référer à la prescription 3.2 du PRAS :

« Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m<sup>2</sup> dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m<sup>2</sup>.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 1.500 m<sup>2</sup> et celles de bureaux jusqu'à 1.000m<sup>2</sup> par immeuble aux conditions suivantes :

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée jusqu'à 5.000 m<sup>2</sup> par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol. »

Considérant donc que la surface plancher autorisable pour les équipements d'intérêt collectif se calcule au regard de l'immeuble entier, qu'il semble donc nécessaire de pouvoir analyser toutes les demandes de changement d'affectation comme un ensemble, d'autant plus que le premier étage de l'immeuble serait a priori réaffecter en bureaux qui sont également visés par la prescription précitée ;

Considérant que l'autorité doit pouvoir statuer sur le projet en disposant des éléments indispensables à son appréciation ; qu'il en est d'autant plus ainsi que dans l'AG composition actuel il est prévu, à juste titre, que: « Le dossier de demande de permis d'urbanisme doit comprendre les éléments pertinents permettant à l'autorité de statuer sur la demande en pleine connaissance de cause (...). » (art. 4) ;

Qu'il apparait dès lors, au vu de tous les éléments précités, que le fonctionnaire délégué ne dispose pas des éléments indispensables à son appréciation du dossier ; que la demande telle qu'introduite, l'empêche de statuer sur la demande en parfaite connaissance de cause et qu'il est nécessaire d'introduire une demande globale pour connaître l'impact des modifications les unes sur les autres ;

## **AVIS DEFAVORABLE**

Références du dossier : 01/AFD/1908408. »

Fait en séance du 19/11/2024

Par le Collège :

Par ordonnance,  
Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

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

*(Références dossier régional : 01/AFD/1908408)*

*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.*

---