

Nos références : PU 52985 – 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 : **Square Albert 1er, 29 - 31 / Rue du Collecteur, 24 - 32**
- Objet de la demande : **démolir les bâtiments existants et construire un hôtel de 90 chambres au Square Albert 1er et un immeuble à appartements à la Rue du Collecteur**

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 **26/07/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du ;

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 ;**
- **RRU – Titre I – article 16 : collecte des eaux pluviales ;**
- **RRU – Titre I – article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : éclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 12 : ventilation ;**
- **RRU – Titre II – article 16 : ordures ménagères ;**
- **RRU – Titre II – article 18 : local pour le rangement du matériel de nettoyage ;**
- **RRU – Titre VIII – article 6 : nombre d'emplacements autorisés ;**
- **RRU – Titre VIII – article 15 : nombre d'emplacements autorisés ;**
- **RCU – Titre I – chapitre III – article 5 : implantation et gabarit ;**
- **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 ;**
- **RCU – Titre I – chapitre VI – article 38 : collecte des eaux pluviales et de ruissellement ;**
- **RCU – Titre I – chapitre VI – article 39 : tuyau de descente des eaux pluviales ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/07/2024 portant les références CP.1993.1940/9, 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 **17/09/2024** au **01/10/2024** et que 1 réaction a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **10/10/2024** ;

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 le long d'un espace structurant (Square Albert 1^{er}) 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) Xlle-XXe s. » ;**
- **Vu que l'immeuble du Square Albert 1^{er} (garage de réparation) est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 41132) ;**
- **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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0 ;**
- **Vu que le bien se situe, d'une part, Square Albert 1^{er} aux n° 29-31, immeuble mitoyen R+01+TP, implanté sur une parcelle de 641m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 325 I 0 ; et, d'autre part, Rue du Collecteur aux n° 24-32, bâtiment 3 façades hors alignement R+00+TP, implanté sur une parcelle de 414m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 318 s 0 ;**
- **Vu que la demande vise à démolir les bâtiments existants et construire un hôtel de 90 chambres R+06+TP au Square Albert 1^{er} et un immeuble à appartements R+02+TM à la Rue du Collecteur ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 26/07/2023, que le dossier initial a été déclaré complet le 21/03/2024 ;**
- **Vu le premier avis émis par le SIAMU – CP.1993.1940/8 du 21/04/2024 ; que l'examen des plans de cette version du projet a donné lieu à un avis défavorable ; que sur le projet modificatif, déclaré complet le 21/06/2024, le SIAMU a pu émettre un avis favorable – CP.1993.1940/9 du 18/07/2024 ;**
- **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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement**
 - **application de la prescription particulière 3.4. du PRAS – hôtel d'une capacité supérieure à 50 chambres**

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit
 - dérogation à l'article 38, chapitre VI du Titre I du RCU – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/09/2024 au 01/10/2024, et qu'une observation a été introduite concernant le besoin du quartier d'être dynamisé par de nouveaux projets ;
- Vu les archives communales aux n° 29 à 31 du Square Albert 1^{er} :
 - n° 36025 (PU 29487) – construire un immeuble + garage – permis octroyé le 28/07/1953
 - n° 36564 (PU 30073) – construire une terrasse – permis octroyé le 25/05/1954
 - n° 49293 (PU 42000) – placer une enseigne – permis octroyé le 26/12/1995
 - n°47802 BIS (RPU 43184) – réaliser un aménagement de bureaux – permis refusé le 26/04/2000
 - n° 48973 BIS (PU 44200) – transformation et extension d'un immeuble à destination de logement, bureau et entreposage de voitures – demande introduite en juillet 2002 et classée sans suite le 10/01/2005
- Vu les archives communales aux n° 24 et 32 de la Rue du Collecteur :
 - n° 43847 (PU 36225) – construire une station-lavage – permis octroyé le 04/08/1970
 - n° 47881 (PU 41376) – aménager un bureau – permis octroyé le 20/09/1994
- Vu les renseignements cadastraux, le bien du Square Albert 1^{er} (1954, modification de 2001) est répertorié en tant qu'immeuble à appartements sans ascenseur qui comporte 3 unités de logement et 1 garage, présentant une surface bâtie au sol de 386m² pour une superficie de parcelle de 641m² ; le bien de la Rue du Collecteur (1970, modification de 2001) est répertorié en tant que bâtiment industriel qui présente une surface bâtie au sol de 103m² pour une superficie de parcelle de 414m² ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose de 1 logement au +02 et de 1 activité productive de haute technologie aux +00/+01 ;
- Considérant que le projet vise à convertir et démolir les volumes existants, à reconstruire deux immeubles aux gabarits plus importants – soit, un hôtel de 90 chambres de 7 niveaux hors sol côté Square Albert 1^{er} et un immeuble à appartements (7 unités) de 4 niveaux hors sol côté Rue du Collecteur ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - au Square Albert 1^{er}, n° 29 - 31
 - -01 côté droit, local compteurs
 - +00 côté droit : sas d'entrée avec cage d'escaliers, lobby, ascenseurs, sanitaires, locaux techniques et réserves, restaurant et cuisine, espace extérieur (terrasse et zone plantée)
côté gauche : zone de déchargement, 2^{ème} cage d'escaliers, locaux poubelles et technique
 - +01 17 chambres avec sdd/wc, local technique
 - +02 17 chambres avec sdd/wc, local technique
 - +03 16 chambres avec sdd/wc, local technique
 - +04 15 chambres avec sdd/wc, local technique, cage d'escalier déviée (+04/+06)
 - +05 14 chambres avec sdd/wc, local technique
 - +06 11 chambres avec sdd/wc, 5 terrasses en façade SE
 - à la Rue du Collecteur, n° 24 – 32
 - -01 sous-sol partiel : caves privatives (7), local compteurs, local poubelles
 - +00 local vélos avec accès à rue, accès au jardin mutualisé
hall d'entrée, cage d'escaliers, ascenseur
App.1 de 3 chambres, espace extérieur grillagé (terrasse, zone plantée)
 - +01 App.2 de 1 chambre, balcon à rue
App.3 de 2 chambres, terrasse de toit arrière
 - +02 App.4 de 1 chambre, balcon à rue
App.5 de 2 chambres, terrasse arrière
 - +03/+04 App.6 aménagé en duplex de 2 chambres, balcon à rue
App.7 aménagé en duplex de 3 chambres, terrasse arrière

- Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que les densités du bâti et le taux d'occupation sont considérablement augmentés ; que le changement de destination occasionne des nuisances et impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que la demande ne renseigne pas les équipements techniques indispensables, ni leurs sorties en toiture ; que les impacts sur l'environnement immédiat n'ont pas pu être évalués ; que vu la configuration du bâti existant, l'aménagement est préjudiciable pour les parcelles voisines ;
- Considérant qu'il convient de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ; que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; qu'il y a lieu de prévoir des nichoirs (pour moineaux domestiques), de détailler un plan d'aménagement paysager assurant une mixité de types de végétaux ;
- Considérant qu'étant reprises à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0, les parcelles sont potentiellement polluées ; les terrains n'ont pas encore été étudiés ; en cas de vente ou de fin d'activités, une reconnaissance de l'état du sol (RES) doit être établie par un expert agréé en pollution du sol (avant toute délivrance de permis d'urbanisme), afin de déterminer l'ampleur et le type de pollution, d'en gérer les risques pour la santé humaine et l'environnement, ou d'entreprendre d'éventuels travaux d'assainissement ; cette étude est à soumettre à Bruxelles Environnement ;
- Considérant qu'il convient d'éviter une démolition même partielle du bâtiment du Square Albert 1^{er} ; que le projet ne privilégie pas la rénovation et le maintien du bâtiment, ni le principe d'économie circulaire dans la construction et la rénovation ;
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que s'agissant de nouvelles constructions, il y a lieu d'avoir une attention particulière sur la gestion des eaux pluviales sur les parcelles afin d'éviter le rejet des eaux de pluie vers les égouts ; qu'aucune mesure de temporisation et de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée ; qu'il y a lieu de proposer une citerne par immeuble de manière à pouvoir organiser une réutilisation des eaux pluviales pour chaque bâtiment ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales*, en ce que les eaux de ruissellement ne sont pas récoltées ; que dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée ; que sa capacité minimale est à calculer en fonction de la surface de toit plat – soit 33L/m² de surface de toiture ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 38, chapitre VI du Titre I – collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement* ; que dans le cas d'une nouvelle construction ou dans le cas de rénovation lourde, la construction est munie d'un réseau d'eau séparatif, les eaux pluviales issues de toutes les toitures sont dirigées vers une (ou plusieurs) citerne(s) de récupération conformément aux normes en vigueur ; que ces citernes sont raccordées à une ou plusieurs chasses d'eau ou machines à laver ou à un ou plusieurs points d'eau situés à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales* ; que dans les constructions neuves, lorsque le front de bâtisse est situé à l'alignement, les tuyaux de descente des eaux pluviales sont intégrés dans l'épaisseur de la façade ; qu'ils ne figurent pas au plan ;
- Considérant qu'en outre, s'agissant de nouvelles toitures plates, les vastes toits de l'immeuble hôtelier doivent être aménagés en toiture verte semi-intensive, voire intensive ;
- Considérant que la *prescription générale 0.12. du PRAS, modification partielle de l'utilisation d'un logement*, est d'application en ce que les superficies de logement existant dans le bâtiment du Square Albert 1^{er} sont supprimées (+/- 290m²) ; que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées que moyennant mesures particulières de publicité et sous réserve de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site ou dans la zone ;
- Considérant que sur la parcelle de la Rue du Collecteur, la construction d'un immeuble de logement de 734m² est prévue ;
- Considérant que la *prescription particulière 3.4. du PRAS, hôtel d'une capacité supérieure à 50 chambres*, est d'application en ce que la zone peut aussi être affectée aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres ; que cette capacité peut être portée à un maximum de 80 chambres après mesures particulières de publicité ;
- Considérant que le projet y contrevient et ne s'y conforme pas en ce que 90 entités sont projetées ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti du Square Albert 1^{er} dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle à tous les niveaux ; que la profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain, hors zone de recul, se mesure dans l'axe médian du terrain ;

- Considérant que sur plus de 17,60m de largeur de façade, la partie droite de la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur au rez-de-chaussée, observe un retrait de 0,85m à 2,50m partir du +01 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse les gabarits voisins ;
- Considérant que par rapport à la mitoyenneté de droite, au-delà de la profondeur bâtie autorisée, les +00 et +01 du Square Albert 1er n'observent pas en tout point un retrait latéral de 3,00m ; que la construction de droite est dépassée de 6,90m sur deux niveaux ; que la nouvelle construction, vu la proximité des bâtis, préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen de droite ;
- Considérant que la construction projetée Rue du Collecteur dépasse les deux profils mitoyens à partir du +02 ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 5, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit* ; que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions doivent garantir l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que les hauteurs de façade des constructions voisines sont dépassées ;
- Considérant que la hauteur de la façade de l'immeuble projeté Square Albert 1^{er} dépasse de 0,95m la construction la plus élevée et de 2,95m la construction la plus basse ; que la hauteur de la façade de l'immeuble projeté Rue du Collecteur dépasse de 3,40m et de 3,80m les constructions voisines ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la hauteur du profil mitoyen le plus haut est dépassée ;
- Considérant que le toit de l'immeuble projeté Square Albert 1^{er} dépasse de 4,35m la construction voisine située à droite et de 2,95m la construction située à gauche ; que la ligne de faîte de l'immeuble projeté Rue du Collecteur dépasse de 4,80m le niveau de faîte du n° 22 et de 10,65m le niveau du toit plat de l'immeuble au n° 34 ;
- Considérant que, par ailleurs, l'immeuble de logements R+03+TV, sis aux n° 27-31 de la Rue du Collecteur, ne peut être pris comme hauteur de référence ; que celui-ci a été autorisé (PU 50677 – démolir l'entrepôt et construire un immeuble de 43 logements avec commerce de 288 m² au rez-de-chaussée et 30 emplacements de parking en sous-sol) en raison de l'existence du PPAS « Mons-Birmingham » qui depuis a été abrogé ;
- Considérant qu'un raccord harmonieux est à établir entre constructions voisines de hauteur différente ; que le bâtiment du Square Albert 1^{er} devra présenter une hauteur intermédiaire (R+04+TP) qui fasse le lien entre la plus basse et la plus haute des hauteurs caractérisant les deux constructions mitoyennes immédiates ; que le bâtiment projeté à la Rue du Collecteur sera limité à un gabarit R+01+T en raison des dimensions de la rue et des caractéristiques du bâti (ancien) existant ;
- Considérant qu'en outre, les équipements techniques ne figurent pas au plan ; que la hauteur de toiture doit comprendre les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont à intégrer dans la toiture ;
- Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse située au +01 de l'immeuble à appartements ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les chambres (8) du nouvel immeuble à appartements n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il convient d'y remédier ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 12, ventilation*, en ce que les locaux nécessitant un dispositif de ventilation ne sont pas équipés ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères*, en ce que la capacité et le nombre de conteneurs sont insuffisants compte tenu du nombre de logements et d'occupants ; que s'agissant d'un immeuble neuf, le tri sélectif des ordures ménagères doit être possible ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 18, local pour le rangement du matériel de nettoyage*, en ce que tout immeuble neuf à logements multiples doit comporter un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs ; que le projet n'en prévoit pas ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 6, nombre d'emplacements autorisés*, en ce le nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour l'immeuble de logements n'est pas atteint ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 15, nombre d'emplacements autorisés*, en ce le nombre d'emplacements de parcage pour l'établissement hôtelier, en ce

compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de l'entreprise, le profil de mobilité des clients ; que la proposition motivée du demandeur est manquante ;

- 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'une alternative de mobilité douce est proposée pour l'immeuble de logements ; que l'accès au local vélos est aisé ; qu'outre le nombre d'emplacements vélo, il y a lieu de privilégier la qualité de stationnement en termes de facilité d'usage (U inversés) ; qu'il convient de s'inspirer du vademecum édité par Bruxelles Mobilité (2m²/vélo) ; que l'alternative en mobilité douce doit être la plus qualitative possible en ce qu'aucun stationnement voiture n'est possible sur la parcelle ;
- Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive des parcelles ; que la démolition ne se justifie pas, la reconstruction ne s'intègre pas au cadre bâti et au contexte patrimonial ; que la densité du bâti et le nombre d'entités sont trop importants eu égard à la configuration des lieux ;
- Vu que le bâtiment sis Square Albert 1^{er} est identifié à l'*inventaire du patrimoine architectural de la Région*, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- 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 la démolition de la façade patrimoniale et les rehausses volumétriques telles que projetées étant inenvisageables, il convient de faire une refonte totale du projet et de proposer une composition d'ensemble en adéquation avec le langage architectural du cadre bâti ; que vu la qualité indéniable de la façade patrimoniale, il y a lieu de préserver ses caractéristiques architecturales et esthétiques, notamment la composante horizontale et la typologie ;
- Considérant que pour rappel, en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à tout établissement hôtelier de plus de 20 chambres ; que la valeur de ces charges est fixée à 90 € par m² ;
- 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 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/1909073)

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.
