

Nos références : PU 53040 – 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 : **Chaussée de Mons, 648 - 650**
- Objet de la demande : **démolir un bâtiment de commerce et logement et construire un immeuble à appartements**

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 **29/08/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **23/05/2024** ;

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 de construction ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : Hauteur de construction ;**
- **RRU – Titre I – article 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 9 : Rez-de-chaussée ;**
- **RRU – Titre I – article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : Superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 13 : Raccordements ;**
- **RRU – Titre II – article 16 : Local ordures ménagères ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RRU – Titre VIII – articles 3 et 6 : Dispositions communes et règles générales ;**
- **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 02/07/2024 portant les références CP.2004.0744/6, 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 **15/06/2024** au **29/06/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **04/07/2024** ;

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 de forte mixité et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
- **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 3 ;**
- **Vu que le bien se situe Chaussée de Mons aux n° 648-650, maison 3 façades R+01+TV, implantée sur une parcelle de 1.338m², cadastrée 6^{ème} Division – Section C – n° 158 s 6 ;**
- **Vu que la demande vise à démolir un bâtiment de commerce et logement et construire un immeuble à appartements ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 29/08/2023, que le dossier a été déclaré complet le 23/05/2024 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2024 au 29/06/2024, 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 4.5.1° 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 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 20378 (PU 16055) – construire une maison – permis octroyé le 18/11/1927**
 - **n° 36567 (PU 30075) – construire 11 boxes de garage – permis octroyé le 25/05/1954**
 - **n° 39000 (PU 32666) – construire une annexe – permis octroyé le 27/11/1958**
 - **n° 45180 (PU 37906) – construire un garage + transformations dans l'immeuble existant – permis octroyé le 14/03/1978**

- n° 49645 (PU 45118) – modifier l’affectation d’un bâtiment arrière avec la cour intérieure (*Brico Mons Castor au n° 650*) – permis octroyé le 25/12/2005

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d’une extension arrière au niveau du +01 surmontée d’une terrasse de toit, pour le placement d’un escalier extérieur, pour le changement d’utilisation du toit plat du bâtiment central (stockage), pour le changement d’aspect de la façade à rue ;

- Vu qu’au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d’unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2017/2603) ;
- Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte un logement, avec une surface bâtie au sol de 608m² ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose d’une maison à front de rue R+01+TV, d’un bâtiment R+00+TP en zone de cour (bureau et locaux du personnel), d’un arrière-bâtiment R+00+TP en fond de parcelle (magasin et dépôt), d’une zone de stockage à l’air libre et d’emplacements de parking non couverts ;
- Considérant qu’en situation existante de fait, deux commerces différents occupent les lieux – l’un au n° 648 dans le bâtiment à front de rue, l’autre au n° 650 dans les bâtiments en zone de cour (magasin brico ouvert 7 jours sur 7) ;
- Considérant que la demande vise à démolir le bâtiment 3 façades à front de rue au n° 648 (6,94m de façade à l’alignement), de le remplacer par une construction mitoyenne à front de rue, d’y aménager un préau au rez-de-chaussée et 5 unités de logement répartis sur 3 étages ; que l’immeuble R+03+TP s’étend sur toute la largeur de la parcelle (12,73m de façade à l’alignement) sur une profondeur de +/- 15,00m ;
- Considérant que la demande motive la démolition en raison de la vétusté et de l’insalubrité, de dégâts irréversibles (murs rendus étanches à l’air), d’installations qui ne respectent pas les normes (dimensions des circulations verticales) ;
- Considérant qu’en situation projetée, l’aménagement est le suivant :
 - +00 préau de +/- 209m²
sur la gauche : 4 emplacements voiture, accès piétons via un marquage au sol, escalier extérieur couvert menant aux étages, local poubelles, local vélos (6 emplacements), citerne et bassin d’orage enterrés ;
sur la droite : rampe d’accès à l’activité commerciale en zone de cour, aire de manœuvre et emplacements voitures (5) en fond de parcelle ;
 - +01 2 appartements de 2 chambres avec balcon arrière
 - +02 2 appartements de 2 chambres avec balcon arrière
 - +03 1 appartement de 3 chambres avec terrasse avant et terrasse de toit arrière
 - Toit toiture plate végétalisée
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d’îlots*, est d’application en ce que la densité du bâti est augmentée et la qualité paysagère de l’intérieur d’îlot n’est pas améliorée - parcelle construite sur l’entièreté de sa profondeur ;
- Considérant que le projet vise à démolir et reconstruire à front de rue sans amélioration significative de l’intérieur d’îlot ; que le changement d’affectation (immeuble de 5 logements) ne s’accompagne pas de création de zones en pleine terre ;
- Considérant que le demandeur est le propriétaire de l’ensemble de la parcelle dont l’activité commerciale existante ; que les zones d’accès, de livraisons et de parcage de cette activité en zone de cours sont modifiées ; que les 6 places de stationnement existantes, implantées dans la pente de la rampe d’accès, seront supprimées – 5 emplacements non couverts seront prévus en fond de parcelle côté droit en lieu et place des espaces de stockage extérieur (palettes, stock bois/métal/poutres) ; qu’en séance, le demandeur a confirmé que ces derniers n’étaient pas supprimés ; qu’il convient de les représenter pour que la configuration puisse être évaluée ;
- Considérant que l’utilisation de plate-forme de toit, comme un passage carrossable et une aire de livraison/parcage à l’air libre, impactent le niveau sonore de l’intérieur d’îlot ; que le commerce est ouvert tous les jours de la semaine, du lundi au samedi de 7h00 à 18h00, le dimanche de 9h30 à 16h00 ;
- Considérant que le niveau de bruit multi-exposition le long de la chaussée de Mons est de 65-70dB(A) ; que les logements créés seront dans un environnement bruyant tant en façade à rue qu’en façade arrière – chambres côté chaussée de Mons, espaces de vie surplombant une activité diurne journalière ;
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d’aléa faible à moyen selon la carte des zones d’aléa d’inondation et des risques d’inondation de Bruxelles Environnement ; qu’elle est entièrement imperméabilisée ;
- Considérant que le Plan de Gestion de l’Eau encourage la gestion des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter les phénomènes d’inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

- Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle et restituer l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau ; qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;
- Considérant que la demande projette d'installer une citerne d'eau pluviale de 10m³ et un bassin d'orage de 10m³ ; que 100m² de toiture plate sont végétalisées ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est projetée ; que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;
- Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; que 100m² de toiture plate sont végétalisés sur l'ensemble du site ; qu'il convient pour le moins de proposer des revêtements présentant un albédo élevé ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'immeuble dépasse les deux gabarits des constructions mitoyennes ;
- Considérant qu'en façade à rue, la construction de gauche R+03+TP est dépassée de 1,70m sans qu'un retrait latéral de 3,00m ne soit observé ; que la ligne de faite de celle de droite R+02+TV est dépassée de 1,25m ; qu'en façade arrière, côté gauche, tous les balcons (+01 et +02) et terrasse (+03) sont au-delà du front de bâtisse sans qu'un retrait latéral de 3,00m ne soit observé ; que l'aménagement de balcons et terrasse matérialise des volumes d'occupation potentielle et aboutit à une augmentation de la profondeur de 1,80m aux +01/+02 et de 3,00m au +03 ; que le retrait latéral par rapport à l'axe mitoyen gauche est de 1,90m aux +01/+02 et est nul au +03 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que l'acrotère de l'immeuble dépasse la hauteur des deux façades mitoyennes ; le niveau d'acrotère du bâti voisin gauche est dépassé de 1,70m et celui de corniche de l'immeuble de droite de 3,30m ;
- Considérant que la hauteur de l'oriel est à contenir sous le niveau de corniche de l'immeuble de droite, soit de limiter la saillie en façade qu'aux +01 et +02 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 9, rez-de-chaussée*, en ce que l'aménagement du rez-de-chaussée mixe plusieurs flux sans délimitation nette ; que l'accès aux appartements se fait via un passage marqué au sol entre d'une part du parage et d'autre part la rampe d'accès au commerce ; que l'accès aux locaux vélos et poubelles se fait via le passage carrossable commercial ; que cette configuration est contraire au bon aménagement des lieux et n'assure pas un accès aisé et sécurisé aux étages ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins* ; que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral doit viser au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée malgré le changement d'affectation en logement ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les logements ne disposent pas d'un espace privatif de rangement (cave) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que le local compteur n'est pas renseigné, ni les équipements de (vidéo)parlophonie et boîtes aux lettres ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères*, en ce que la capacité n'est pas suffisante compte tenu du nombre de logements ;
- Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - Manquement d'espaces communs qualitatifs ;
 - Accès piétons et carrossable non distincts et spatialement indifférenciés ;
 - Accès aux locaux vélos et poubelles via la rampe d'accès du commerce ;
 - Terrasse du +03 ne respectant pas le Code civil ;
 - Manquement de l'implantation des sorties techniques en toiture ;
 - Manquement d'une approche acoustique entre les différentes entités et vis-à-vis de l'environnement extérieur ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 5 ; que les dérogations et manquements attestent d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un gabarit moindre et plus intégré, en réduisant le nombre d'entités présentes sur la parcelle ;
- Considérant que l'agencement au rez-de-chaussée est inadéquat et impacte l'habitabilité des logements ; qu'en l'état, l'activité commerciale n'est pas compatible avec de nouveaux logements ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée pour les besoins du commerce ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos,

train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

- Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendre vers une emprise de 2m² par vélo ; que l'alternative de mobilité douce telle que projetée (6 emplacements) n'est pas adéquate ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, articles 3 & 6, dispositions communes & règles générales* ; que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers doivent être assurées à tout moment (flux distincts) ; que le nombre d'emplacements de parcage à prévoir n'est pas atteint ni compensé ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +03 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ;
- Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, 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 façade à rue présente un parement brique de teinte blanche au niveau de l'oriel et de teinte gris moyen pour le reste de la façade, des menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué en noir, des seuils en pierre bleue, un grillage métallique de ton noir sur toute la largeur du rez-de-chaussée ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter le niveau supérieur de l'oriel à un maximum de +/-10,00m, d'animer et de rythmer la façade du rez-de-chaussée, de distinguer esthétiquement l'entrée des logements de celle du commerce, de proposer une (vidéo)parlophonie et des boîtes aux lettres incluses aux menuiseries placées à l'alignement, de prévoir une zone d'enseigne conforme intégrée à la composition de façade ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet tel que présenté 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 22/10/2024

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/1912085)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestres 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

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.
