

Nos références : PU 52952 – 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 Bara, 5**
- Objet de la demande : **régulariser le bâtiment, modifier le nombre de logements et transformer la façade à rue (PV 2021/3918)**

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 **27/06/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **30/07/2024** ;

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 d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : Hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 10 : Eléments en saillie en façade à rue ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : Eclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 16 : Ordures ménagères ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre I – chapitre VI – article 29 : Conduites d'évacuation des systèmes de ventilation ;**
- **RCU – Titre III – chapitre III – article 14 : Division d'immeubles existants ;**
- **RCU – Titre I – chapitre IV – article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**
- **RCU – Titre I – chapitre IV – article 9 : Matériaux et parement de façade ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 03/10/2024 portant les références T.2005.1188/13, 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 **21/10/2024** au **04/11/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **07/11/2024** ;

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, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;**
- **Vu que le bien se situe Rue Bara au n° 5, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 84m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 266 g 12 ;**
- **Vu que la demande vise à régulariser le bâtiment, modifier le nombre de logements et transformer la façade à rue (PV 2021/3918) ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 27/06/2023, que le dossier a été déclaré complet le 30/07/2024 ;**
- **Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :**
 - **application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;**
- **Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
 - **application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
 - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
 - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**
 - **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 ;**
 - **dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade ;**
 - **dérogation à l'article 29, chapitre VI du Titre I du RCU – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation ;**
 - **dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;**

- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/10/2024 au 04/11/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 03761 (PU 04263) – construire une maison (6,60m) – permis octroyé le 30/07/1887 ;
 - n° 08035 (PU 08528) – modifier la façade – permis octroyé le 30/03/1900 ;
 - n° 49827 (PU 45196) – changement d'utilisation du commerce (fleuriste en snack et petite restauration) – permis octroyé le 22/11/2005 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la division des étages et l'aménagement des combles, pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour le changement d'utilisation du commerce (snack en commerce de vente/réparation téléphonie), pour l'aspect de la façade à rue et le placement d'évacuation de chaudière, pour le placement d'installations sur le toit plat et de conduits d'évacuation en façade arrière ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/7888 du 04/02/2019), l'immeuble comprend 1 rez-de-chaussée commercial (snack/petite restauration) et 1 logement aux étages ; le bien fait l'objet de suspicions d'infraction – logements illégaux (2 logements au lieu de 1) et 5 chefs de ménage inscrits (au lieu de 1) ;
- Vu le procès-verbal d'infraction (I 2021/3918), dressé en date du 23/12/2022, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne la division de l'immeuble en 4 entités (1 commerce et 3 logements), l'aménagement de combles habitables, le placement de sorties de conduit d'évacuation de chaudière en façade, des modifications de l'aspect de la façade à rue (changement de la couleur d'enduit et des menuiseries extérieures en PVC, placement d'enseignes non conformes, couverture de la vitrine) ; une première densification du nombre de chefs de ménage s'est opérée entre 1994 et 1996 (4), la deuxième a eu lieu entre 2006 et 2008 (6), depuis 2015 à 2022, 4 chefs de ménage ont été inscrits ;
- Vu les renseignements cadastraux (modification de 2022), le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte une unité de logement, qui présente une surface bâtie au sol de 73 m² ;
- Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit est affecté à un commerce HoReCa depuis 2005 ; que d'après les informations à disposition, la société gérante de l'HoReCa a été déclarée en faillite le 20/08/2024, un commerce de vente/réparation de téléphonie y est installé depuis février 2024 ; que l'affectation demandée pour le rez-de-chaussée commercial n'est plus d'actualité – les documents graphiques de la demande auraient dû être adaptés ;
- Considérant que vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'installation de nouveaux commerces HoReCa est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; qu'en l'état, ce type d'établissements est incompatible avec une qualité résidentielle du quartier ;
- Considérant que la demande telle qu'introduite envisage la division de l'immeuble en 3 entités distinctes – soit, un commerce HoReCa au rez-de-chaussée, un logement de 1 chambre au +01 et un duplex +02/combles de 3 chambres ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - -01 caves commerciales (2), caves logement (2), local compteurs, local entretien (sous l'escalier), emplacement dépôt des poubelles ;
 - +00 commerce HoReCa (snack) – salle de consommation non aménagée, wc, cuisine ;
hall d'entrée, pièce inaccessible (?)
 - Entresol pièce accessoire au commerce (bureau) ;
 - +01 appartement de 1 chambre
cuisine ouverte sur séjour, sas, sdd avec wc, chambre
 - +02/combes duplex de 3 chambres
hall, sdd avec wc, living, cuisine
chambres dont 1 avec escalier donnant accès aux combles perdus, sdb avec wc
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement de destination et le placement de technique en toiture occasionnent des nuisances en intérieur d'îlot (olfactives et sonores) et préjudicient le voisinage ;
- Considérant que l'extracteur d'une hotte doit être placé en intérieur, dans le bâti, soit intégré au niveau de la hotte ; que seules les souches de cheminée et de ventilation peuvent être apparentes en extérieur ; que celles-ci ne peuvent déboucher en toiture à proximité d'une fenêtre ;
- Considérant que la demande ne renseigne pas les sorties d'évacuation des gaz brûlés (évacuation de chaudière) ; que celles-ci ne peuvent se faire en façade à rue ; que, par ailleurs, les installations extérieures d'extraction de la hotte, telles que représentées, ne sont pas

conformes ; qu'il y a lieu de détailler et de modifier la demande (\emptyset du conduit, moteur de hotte intégré au bâti, hauteur du conduit par rapport aux baies et versant de toiture, ...) ; que dans le cas d'une cessation d'activités, les techniques placées en extérieur doivent être démontées d'autant plus qu'elles sont irrégulières ;

- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée (temporisation et réutilisation des eaux pluviales) ; que les toits plats ne sont pas végétalisés ;
- Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'il n'y a pas de modification de l'enveloppe bâtie ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ; que les sorties percées aux +01 et +02 doivent être supprimées ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 29, chapitre VI du Titre I – conduites d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits d'évacuation des hottes professionnelles ne peuvent porter atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ; que ces installations sont à réaliser en priorité à l'intérieur de la construction ; que les conduits, s'ils sont établis le long de la façade arrière, sont élevés à une hauteur suffisante pour éviter la création de tourbillons et la dispersion de suie et/ou odeur en intérieur d'îlot, sont situés à une distance suffisante des fenêtres ; que le dispositif existant maintenu contrevient à la prescription ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (chambre au +01, séjour au +02, chambre 1 dans les combles) ; qu'en façade arrière, contrairement à la façade à rue, les dimensions des baies peuvent être adaptées ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères*, en ce que l'emplacement libre prévu pour le dépôt des poubelles n'est pas conforme en ce qu'il ne s'agit pas d'un local ventilé, séparé du reste de l'immeuble et présentant des porte et parois coupe-feu ;
- 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 de l'aménagement du commerce ;
 - densité d'occupation – 142,65m² de superficie habitable aménagés en 2 unités de logement ;
 - aménagement sommaire et succinct des logements ;
 - pourquoi une des pièces du rez-de-chaussée est inaccessible ? ne peut-elle être aménagée ?
 - sanitaires inadéquats pour un logement de 3 chambres ; les combles perdus devraient être accessibles à tous les occupants du logement ;
 - manquement de l'implantation des techniques (chaudière) ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;
- Considérant que, par ailleurs, la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m² ne peut être divisée ;
 - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
 - les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable
 - la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot
 - la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
 - l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 2 ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la maison qui n'offre que +/- 143m² de superficie habitable ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 2 unités de logement ; que le nouvel aménagement n'améliore pas l'habitabilité de la maison ; que la division des parties habitées de l'immeuble n'est envisageable que si l'organisation des espaces intérieurs est améliorée et que les surfaces habitables disponibles sont qualitatives et adéquates, sans dérogation au Titre II du RRU ;

- Considérant qu'en l'état, en tenant compte des réglementations actuellement en vigueur, une activité commerciale de type HoReCa ne peut être compatible avec l'habitation en ce qu'elle porte atteinte à la qualité résidentielle du quartier ;
- Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;
- Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la forme des châssis doit s'inscrire dans l'encadrement cintré des baies ;
- 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 ; que le placement d'un soubassement en matériau de bonne tenue (pierre bleue) s'impose ; que les éléments en pierre bleue (cordons horizontaux, consoles de balcon), qui ne sont pas identifiés au plan, ne peuvent être peints ;
- Considérant que le projet propose une couleur unique (RAL 9001– blanc crème) pour le revêtement enduit et les encadrements de fenêtre, des menuiseries extérieures en bois de teinte brune, la boiserie de la corniche peinte en blanc ;
- Considérant que, vu la qualité architecturale de cette façade néo-classique, il y a lieu de respecter et maintenir les caractéristiques esthétiques et architecturales d'origine ; qu'il convient de nettoyer tous les éléments en pierre bleue de manière à retrouver leur aspect naturel ; de prévoir un soubassement en pierre bleue ; de proposer des menuiseries extérieures en bois, profils moulurés peints en blanc, et une couleur d'enduit claire ; d'intégrer les boîtes-aux-lettres aux panneaux de la porte à rue ; de réinstaller la main courante en bois du balcon ; de combler les percements en façade et de ragréer la surface ;
- Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la *zone restreinte*, 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. »

Fait en séance du 07/01/2025

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

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

(Références dossier régional : 01/AFD/1906195)

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.
