

Nos références : PU 52476 – OH/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 Sergent De Bruyne, 54**
- Objet de la demande : **mettre en conformité l'annexe au 1er étage et le bâtiment arrière + créer un local vélo au rez-de-chaussée & aménager l'appartement du rez-de-chaussée**

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 **09/05/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **27/06/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **RRU – Titre I – article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : Hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 10 : Eléments en saillie en façade à rue ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : Superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : Eclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre I – chapitre V – article 23 : Toiture plate ;**
- **RCU – Titre I – chapitre III – article 5 : Implantation/gabarit ;**
- **RCU – Titre I – chapitre VI – section 4 – article 38 §3 : Collecte eaux pluviales et de ruissellement ;**
- **RCU – Titre I – chapitre IV – section 1 – article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**
- **RCU – Titre III – chapitre III – section 2 – article 14 : Division d'immeubles existants ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 04/06/2024 portant les références T.2023.0544/2, 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 **22/08/2024** au **05/09/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **12/09/2024** ;

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 est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;**
- **Vu que le bien se situe Rue Sergent De Bruyne au n° 54, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 222 X 11 et est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière et sur la parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 222 P 9 et est répertorié en tant qu'atelier/entrepôt ;**
- **Vu que la demande vise à mettre en conformité l'annexe au 1er étage et le bâtiment arrière + créer un local vélo au rez-de-chaussée & aménager l'appartement du rez-de-chaussée ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 09/05/2022, que le dossier a été déclaré complet le 15/03/2024 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/08/2024 au 05/09/2024, et qu'aucune réaction n'a été introduite;**
- **Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :**
 - **application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;**
 - **application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement**
- **Vu que la demande a été 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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**

- dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d’une construction mitoyenne ;
- dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d’une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- application de l’article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d’Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit ;
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation au Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate ;
 - dérogation au Titre I, Chapitre VI, Section 4, article 38 §3 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement ;
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d’immeubles existants ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n°42155 (PU 36160) – Construire un wc suspendu – permis octroyé le 11/03/1965
 la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d’une annexe en fond de parcelle (construite entre 1999 et 2004), la modification de toutes les fenêtre en façade avant et la modification de la descente d’eau pluviale en façade avant ;
- Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu’elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11024), l’immeuble comprend des travaux de transformation qui ont été effectués de manière illicite – transformation de la façade avant et ajout d’annexe à l’arrière ainsi qu’un référencement de 3 logements dans le bâtiment avant et une affectation inconnue dans le bâtiment arrière ;
- Vu l’historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1993, 16 personnes dont 2 chefs de ménage y résident ;
- Vu l’historique des compteurs Sibelga, maximum 4 compteurs de gaz et 4 compteurs électricité sont en place depuis les années 1993 ;
- Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison à vocation commerciale composé de deux logements (donnée actualisée en 2021) dans le bâtiment avant et en fond de parcelle comme un atelier/entrepôt qui comporte 1 logement ;
- Vu qu’au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d’unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 ;
- Considérant qu’en situation existante la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Bâtiment avant 2 Caves + Local à mazout + Local compteurs
 - 00 Bâtiment avant et arrière Hall + Logement 01 – 1 chambre
 - +01 Bâtiment avant Logement 02 – studio
 - +01 Bâtiment arrière Logement 03 – Duplex 2 chambres
 - +02 Bâtiment avant Logement 04 – 1 chambre
 - +02 Bâtiment arrière Logement 03 – Duplex 2 chambres
 - +03 Bâtiment avant Logement 05 – 1 chambre
- Vu la mise en demeure (I 2020/3103), dressée en date du 11/02/2020, il a été constaté la création d’une annexe sur la parcelle arrière (entre 1996 et 2004) sans qu’une demande de permis n’ait été introduite préalablement ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de :
 - Régulariser l’annexe arrière situé +01 en fond de parcelle ;
 - Changer les affectations de commerce et atelier/entrepôt en logement ;
 - Augmenter le nombre de logement à 4 ;
 - Créer une terrasse et un passage sur la toiture du rez-de-chaussée ;
 - Réaménager l’entièreté du bâtiment ;
- Considérant qu’en situation projetée l’aménagement des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Bâtiment avant 3 Caves + Local commun + Local compteurs
 - 00 Bâtiment avant et arrière Hall + Logement 01 – 1 chambre + Cave
 - +01 Bâtiment avant Logement 02 – Studio
 - +01 Bâtiment arrière Logement 03 – Duplex 1 chambre
 - +02 Bâtiment avant Logement 04 – Duplex 3 chambres
 - +02 Bâtiment arrière Logement 03 – Duplex 1 chambre
 - +03 Bâtiment avant Logement 04 – Duplex 3 chambres
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d’îlots*, est d’application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;
- Considérant que la densité du bâti est augmentée (parcelle construite sur l’entièreté de sa profondeur sur presque deux niveaux) et que la qualité paysagère de l’intérieur d’îlot n’est pas

améliorée ; que l'utilisation d'une plate-forme de toit en passage et terrasse peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que tout de même le toit du rez-de-chaussée est végétalisé mais que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat doivent encore être renseignés ;

- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle 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 intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il conviendrait de végétaliser l'ensemble des toitures plates et de préciser le mode de stockage (citerne) et de réemploi des eaux ; qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (facilitateur@environnement.brussels) ;
- Considérant que les nouvelles constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'à défaut d'une végétalisation de toutes les toitures, il faudrait prévoir au moins un revêtement dont l'albédo est élevé ;
- Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m² celles-ci sont végétalisées ; que la nouvelle annexe en fond de parcelle au +1 fait environ 21m² ; qu'il y a lieu de végétaliser les toitures plates ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, articles 4 & 6, *profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;
- Considérant que le passage et la terrasse de toit dépasse le profil mitoyen le moins élevé de 4,65m en hauteur et de 8,50m en profondeur ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cette terrasse devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ; qu'il convient de les supprimer ;
- Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent 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 ; que le voisin de droite a eu le projet similaire de transformer la maison commerciale en quatre logements que pour l'obtention d'un tel projet la proposition doit tendre à soit supprimer la construction en fond de parcelle soit en réduisant la volumétrie du rez-de-chaussée et +1 et en l'affectant à l'extension du logement du rez-de-chaussée , en limitant le volume de raccord au strict minimum et maximiser une surface de pleine terre ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, *superficie minimale*, en ce que les cuisines et les séjours du logement situé dans le bâtiment avant au +1 et +2 ne présentent pas les superficies minimales obligatoires ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, *éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher pour la salon et la chambre au rez-de-chaussée du logement 01, pour le salon du logement en fond de parcelle, pour la chambre au 2^{ème} étage ; qu'il y a lieu d'améliorer les surfaces nettes éclairantes afin de limiter la dérogation ;
- Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19, *bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - dimensions de la terrasse du +01 et respect du code civil ;
 - intimité relative entre unités compte tenu de la verrière transparente ;
 - distance restreinte entre les fronts de bâtisse des 2 immeubles ;
 - Appartement mono-orienté ;
 - 3 logements sur 4 ne bénéficient pas d'un espace extérieur privatif ;
 - L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
 - aménagement sommaire et non amélioré des logements existants ;
 - aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles ;
 - cloisonnement des espaces de vie et pièces différenciées, contraire à l'aménagement de type studio ;
 - création de 4 entités dont 2 inférieures à 60m² ;
 - les superficies des pièces de vie (séjour de m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants ;
 - possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements existants ;

- création d'une entité de 3 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 2 chambres ;
- Proposer une ouverture plus grande pour l'entrée du local vélo ;
- Considérant que la création de nouveaux volumes fermés (loggias et lucarne) doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 3 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;
- Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – 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 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 le passage longitudinal du +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la modification de toutes les fenêtre en façade avant pour du PVC sans cintrage et la modification de la descente d'eau pluviale en façade avant ; que la construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient de revenir au matériau d'origine, à savoir le bois mouluré et cintré ;
- Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce qu'une descente d'eau apparente a été placée au niveau du rez-de-chaussée entre 2009 et 2013 ;
- Considérant que la distance de cet élément en saillie par rapport à l'alignement n'a pu être vérifiée ; que celle-ci ne peut excéder 0,12m ; qu'en outre, les eaux pluviales du versant avant ont été raccordées à l'égouttage public via une chambre de visite – ce qui est contraire à la volonté actuelle de privilégier la récupération et la gestion des eaux sur la parcelle ; qu'il y a lieu de la faire repiquer à l'intérieur du bâtiment au niveau du +1 ;
- 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* ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti ;
- Considérant qu'il a été fait application à l'article 207§4 du CoBAT– *Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0544/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/06/2024 ;
- 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. »

Remarque : il y a lieu de remettre les lieux en pristin état.

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/1841211)

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.
