

Nos références : PU 52723 – VD/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Square de l'Aviation, 16 - 22**
- Objet de la demande : **réaménager l'intérieur de l'hôtel et rehausser la toiture**

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 **23/11/2022** ;

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

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **RRU – Titre I – article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : Lucarne de toiture – Hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **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 11/12/2024 portant les références CP.2001.0672/18, 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 **30/01/2025** au **13/02/2025** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **20/02/2025** ;

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, en liseré de noyau commercial 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 le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Quartier des Remparts (fortifications) » – Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles ;

Vu que les trois immeubles sont identifiés à l'inventaire régional du patrimoine architectural :

- *n° 16 à 18 avec le n° id. : 34872
Immeuble de rapport de style éclectique aux accents Art nouveau, à rez-de-chaussée à usage de café (architecte Ph. Vandenbroeck, 1912) ;*
- *n° 20 avec le n° id. : 34873
Immeuble de rapport d'inspiration éclectique, à rez-de-chaussée commercial (architecte Ed. L. Timmermans, 1925) ; relié au n° 22, le bâtiment a été transformé en hôtel ;*
- *n° 22 avec le n° id. : 34874
Immeuble de rapport de style Beaux-Arts, à rez-de-chaussée commercial (architecte Richard Ingelbrecht, 1913) ; relié au n° 20, le bâtiment a été transformé en hôtel ;*

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, sis Square de l'Aviation aux n° 16 à 22, se compose de 3 immeubles mitoyens R+03+TV (1) et R+04+TV (2), implantés sur une parcelle unique de 632m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 b 36 ;

*Vu que la demande vise à **réaménager l'intérieur de l'hôtel et à rehausser la toiture, à augmenter le nombre de chambres de 80 à 98** ;*

Vu que la demande initiale a été introduite le 23/11/2022, que la dernière version du dossier a été déclarée complète le 21/10/2024 ;

Vu le premier avis émis par le SIAMU – CP.2001.0672/17 du 15/09/2023 et le suivant CP.2001.0672/18 du 11/12/2024 ; que l'examen des plans de ces deux versions ont donné lieu à un avis défavorable pour le premier et à aucune conclusion en raison de l'incomplétude du dossier pour le second ;

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 ;*
- *application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire légal ;*

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 3.4 du PRAS – hôtel d'une capacité supérieure à 50 chambres ;*

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 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 que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2025 au 13/02/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 13369 (PU 13867) – Construire une maison (n° 16 à 18) – permis octroyé le 19/04/1912 ;
- n° 13723 (PU 06962) – Construire une maison (n° 22 à 26) – permis octroyé le 21/02/1913 ;
- n° 17973 (PU 14124) – Construire une maison (n° 20) – permis octroyé le 23/01/1925 ;
- n° 29856 (PU 21740) – Modification de la porte (n° 20) – permis octroyé le 12/04/1938 ;
- n° 45602 (PU 38641) – Transformer la toiture du bâtiment arrière (n° 16 à 18) – permis octroyé le 31/08/1982 ;
- n° 46713BIS (PU 39168) – Transformation de la façade (n° 20) – permis octroyé le 08/07/1985 ;
- n° 48961 (PU 44283) – Aménagement de chambres d'étudiants (n° 20 à 26) – permis octroyé le 06/05/2003 ;
- n° 49591 D (PU 45963) – Transformation de chambres d'étudiants en chambres d'hôtel (n° 20 à 22) – permis octroyé le 03/09/2007 ;
- n° 50100 H (PUNC 46242) – Transformation de chambres d'étudiants en chambres d'hôtel (n° 20 à 22) – permis octroyé le 21/10/2008 ;
- n° 50099 H (PUNC 46851) – Transformation de chambres d'étudiants en chambres d'hôtel (n° 16 à 22) – permis octroyé le 05/10/2010 ;
- n° 50121 I (PU 48233) – Changer l'affectation d'un rez en restaurant-bar-lunch (n° 22) – permis octroyé le 29/04/2014 ;
- n° 50693 (PU 49244) – Étendre et rénover un hôtel (n° 16 à 22) – permis octroyé le 02-02-2017 ;
- n° 50158 Z (PU 51271) – Modifier la toiture et la réorganisation intérieure (n° 16 à 22) – demande introduite en 2018 et classée sans suite (novembre 2020) ;
- n° 50173 H (PU 52149) – Mettre en conformité l'aménagement intérieur du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage + la transformation du 5^{ème} et 6^{ème} étage de l'hôtel (n° 16 à 22) – demande introduite le 20/09/2021 et classée sans suite (octobre 2022) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié aux n° 16 à 18 en tant que bâtiment du secteur HoReCa (hôtel) ;

Considérant que, selon la note explicative, l'objet de la demande vise à :

- réaménager les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages – une suite en place de 3 chambres, dortoir en place de 2 suites ;
- rehausser la façade et la toiture de l'immeuble n° 16 à 18 avec réaménagement des 5^{ème} et 6^{ème} étages ;
- créer 18 unités supplémentaires de chambre ;

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 que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que vu le permis octroyé en 2017 (PU 49244), les toitures végétalisées des 1^{er} étage (+/- 49m²) et 2^{ème} étage (+/- 32m²) n'ont pas été réalisées ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucun toit n'est végétalisé ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales n'est proposée ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques indispensables pour le fonctionnement d'un hôtel ; que l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ; que ces équipements ne peuvent générer des nuisances ;

Considérant que la **prescription particulière 3.4. du PRAS, hôtel d'une capacité supérieure à 50 chambres**, est d'application en ce que la zone peut aussi être affectée aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres ; que cette capacité peut être portée à un maximum de 80 chambres après mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet réagence les étages +04 et +05, rehausse l'étage +06, de manière à augmenter le nombre d'unités de chambre ;

Considérant que le projet contrevient à la prescription et ne s'y conforme pas en ce que 98 unités de chambre sont projetées (+18 par rapport à la situation de droit) ; que l'établissement en situation de droit atteignait déjà le seuil maximal autorisé ; que cette augmentation de capacité est inenvisageable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne**, en ce que la hauteur de la façade de n° 16 à 18 est rehaussée et est supérieure à celles des 2 constructions voisines – elles sont respectivement dépassées de +/- 1,50m et de +/- 2,47m ; que les représentations graphiques sont lacunaires – la rehausse de façade (de +/- 2,80m) n'est pas clairement identifiée (cotes et niveaux) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ; que les représentations graphiques sont lacunaires – les profils de lucarnes, les rehausses de la ligne de faite des 3 immeubles, les profils des constructions voisines, ne sont pas clairement renseignés ;

Considérant que ces rehausses volumétriques ne se justifient pas ; que ces dérogations ne sont pas acceptables d'autant plus qu'elles induisent une augmentation de la capacité de l'établissement qui est contraire à une prescription particulière du PRAS ;

Considérant que la demande est contraire au bon aménagement des lieux et porte atteinte à la fonction principale de la zone ; que la densification projetée, tant en termes de capacité que de volumétrie, n'est pas autorisable ;

Considérant que, par ailleurs, le projet voisin d'établissement hôtelier – PU 52722 – implanté sur la parcelle cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 I 30 (aux n° 14 et 14 A) – entraîne une dérogation au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que sa cage d'escalier est construite en fond de terrain sur la parcelle de la présente demande ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, aucune dérogation n'est acceptée ; que le volume de la demande PU 52722 en cours, visant à transformer l'entrepôt de l'arrière-bâtiment en établissement hôtelier, doit être intégré sur sa parcelle et dans son enveloppe bâtie existante ;

Considérant que par ailleurs, ce projet annexe ne prévoit pas de mesures de prévention incendie non dépendantes de servitude ; que le chemin d'évacuation projeté, qui traverse de part en part le présent projet des n° 16 à 22, n'est pas sécurisé et n'aboutit pas directement à la rue – passage par une passerelle ouverte surplombant la salle polyvalente du sous-sol (congrès/petit déjeuner), ensuite passage traversant la réception et le lobby pour aboutir via la porte du n° 18 sur le domaine public ;

Considérant qu'un acte de servitude de passage (convention sous seing privé) ne garantit pas pour autant la conformité urbanistique des biens ; que les deux demandes sont floues et lacunaires ; que la commission de concertation a de forts doutes quant à l'utilisation séparée et autonome des deux immeubles ; que les 2 demandes de permis sont introduites par le même demandeur (sous le nom de sociétés différentes) et le même architecte ;

Considérant que le deuxième rapport rendu par le SIAMU n'est pas plus favorable que le précédent ; que la faisabilité du projet tel que projeté n'est pas avérée ; qu'en l'état la demande est lacunaire et non conforme – notamment, plan du sous-sol manquant, compartimentage non conforme, largeur de la voie d'évacuation mutualisée insuffisante, superficie de sas pas conforme, ... ;

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 ;

Vu que les trois bâtiments sont identifiés à l'**inventaire du patrimoine architectural de la Région**, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que la façade à rue des n° 16 à 18 est rehaussée d'un niveau ; qu'en partie supérieure de la façade, des éléments patrimoniaux, comme des éléments ornementaux de corniche, seront irrémédiablement perdus – entablement à frise d'arcatures, corniche à base découpée en lambrequin et à aisseliers, chapiteaux évasés de pilastre ; que le raccord entre le parement existant patiné et le nouveau parement contemporain n'est pas abordé ni géré ; qu'au niveau du rez-de-chaussée, une baie a été percée dans le pan de mur à fausse fenêtre ;

Considérant que la ligne de faite des trois immeubles est rehaussée et unifiée ; qu'au n° 16 à 18, un nouveau versant de toiture avec large lucarne est créé ; que le positionnement de la lucarne et les 3 baies projetées rompent avec la composition de façade des étages inférieurs, organisée en deux travées ; que tant

le profil de la lucarne que le choix du matériau de revêtement du toit, ne s'intègrent pas aux caractéristiques du cadre bâti, ne sont plus en adéquation avec les langages architectural et esthétique de ces bâtiments à haute valeur patrimoniale ;

Considérant qu'au n° 20, les rénovations précédentes ont disqualifié la façade ; que le profil des 3 lucarnes, qui ne sont pas d'origine, a été modifié entre 2009 et 2012 ; que les menuiseries extérieures qui ont été antérieurement remplacées de manière peu qualitative sont maintenues ; que le n° de police placé en façade est erroné ; que la rehausse du faîte n'est pas détaillée ;

Considérant qu'au n° 22, les rénovations précédentes ont disqualifié la façade ; que l'épaisseur des petits-bois des châssis de l'oriel ne sont plus respectées ; que le traitement des vitrines commerciales (vitres opacifiées) doit être conforme ; que l'enseigne doit respecter les prescriptions de la **zone restreinte**, telles que détaillées dans le **Titre VI du RRU** ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver la qualité patrimoniale des trois façades à rue, d'apporter réponse aux points d'attention suivants (liste non exhaustive) :

- n° 16 à 18 :
 - La rehausse du bâtiment – façade et toiture – n'est pas envisageable ;
 - Les menuiseries existantes sont-elles en bois ? Seront-elles remplacées ? Un retour à la situation de droit est-il envisageable (symétrie axée, imposte) ;
 - Il y a lieu de fournir la légende de la situation de droit ;
 - Les éléments placés à même la façade devraient être retirés – tuyaux de DEP, câbles inutiles, caméras, cendrier ;
 - Il convient de rénover/replacer les mains courantes en bois des balcons ;
- n° 20 :
 - Les menuiseries ne sont pas symétriques.
 - Est-il possible de proposer une division plus historique des châssis ?
 - Les éléments placés à même la façade devraient être retirés – tuyaux de DEP, câbles inutiles ;
- n° 22 :
 - Les menuiseries existantes sont-elles en bois ? Seront-elles remplacées ? Un retour à la situation de droit est-il envisageable ?
 - Les éléments placés à même la façade devraient être retirés – tuyaux de DEP, caméra

Considérant que les représentations de la situation projetée sont imparfaites – manquement de plan, coupe et élévation à l'échelle 1/50^{ème} (sous-sol, façade à rue, coupe), renseignements insuffisants de cotations et niveaux, des profils voisins, ... ;

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 08/04/2025

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/1862496)

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.
