

Nos références : PU 51429 – IDV/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 de l'Agronome**
- objet de la demande : **construire un immeuble à appartements, rénover des emplacements de garage couverts et construire un abri à vélos**

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 26/09/2001 et dénommé « Quartier de la Grande Ceinture » ;

~~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(s) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) :~~

Vu le(s) règlement(s) communal(aux) d'urbanisme suivant(s) : RCU entré en vigueur le 17/10/2019;

~~Vu l'arrêté du _____ (1) de classement (1) d'inscription sur la liste de sauvegarde (1) décidant de ne pas entamer la procédure de classement (1) décidant de ne pas classer, suivant~~

~~Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du~~

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 **09/01/2020** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **09/03/2020** ;

Considérant que la demande modifie le permis d'urbanisme délivré en date du _____ (*permis modificatif – art. 102/1 du CoBAT*) ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, **en ce qui concerne les prescriptions 2.1.1. (front de bâtisse obligatoire), 2.1.3. (hauteur des espaces et des niveaux), 2.1.4. (hauteur des bâtiments), 2.1.5. (superficie constructible), 2.1.6 (type de toiture), 2.1.7. (composition architecturale), 6.1. (zone de cours et jardins), 3T (3 niveaux + toiture à versants) ;**

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

RRU – Titre I – article 4 (profondeur d'une construction), article 6 (hauteur de toiture d'une construction mitoyenne), article 10§2 (éléments en saillie sur la façade à rue), article 11 (aménagement de la zone de recul), article 12 (aménagement des zones de cours et jardins), article 13 (maintien d'une surface perméable), article 16 (collecte des eaux pluviales) ;

RRU – Titre VIII – article 6 (emplacements de parking) ;

RRU – Titre II – article 17 (local pour véhicules deux roues et poussettes).

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 16/03/2020 portant les références C.2019.0811/2/APM/cp, 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 **19/06/2020** au **03/07/2020** et que 3 réclamations dont une hors délai et 2 demandes à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **09/07/2020** ;

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 à prédominance résidentielle 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 le bien est repris dans le périmètre du PPAS : « Quartier Grande Ceinture » - AG du 26/09/2001 ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
- **Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **Vu que le bien sis rue de l'Agronome n°177-183, terrain (avec box garage en fond de parcelle) implanté sur une parcelle de 762m² cadastrée Division 2, Section A, Parcelle n°163D4 ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N°33153/F26368-PUNE : Construire une maison (octroyé le 19/10/1948) ;**
 - **N°42709BIS/F36654-PUNE : Construire un immeuble (historique inconnu) ;**
 - **N°41886/F35868-PU : Construire 14 boxes de garage (octroyé le 12/08/1964) ;**
 - **N°46638BIS/40340-RPU : Construire un immeuble à appartements (refusé le 19/06/1990) ;**
 - **N°46944BIS/40509-PUNE : Construire un immeuble à appartements (octroyé le 11/12/1990) ;**
 - **N°47404BIS/40912-PUNE : Construire un immeuble à appartements (octroyé le 7/07/1992) ;**

- N°47405BIS/41334-RNE : Construire un immeuble à appartements (refusé le 30/08/1994) ;
- La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que le projet de construction de 14 boxes garage mentionne la présence d'un immeuble à front de rue ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8479), la parcelle comprend 14 boxes garage ;
- Vu que la demande vise à construire un immeuble à appartements, rénover des emplacements de garage couverts et construire un abri à vélos ;
- Vu que la demande a été introduite le 09/01/2020, que le dossier a été déclaré complet le 09/03/2020 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/06/2020 au 3/07/2020, 3 réclamations dont 1 hors délai et 3 demandes à être entendu ont été introduites ayant pour motifs principaux ;
- 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 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
 - application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
 - application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
 - 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 / lucarne de toiture ;
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
 - dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé C.2019.0811/2/APM/cp daté du 16/03/2020 ;
- Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements à front de rue et le maintien et la rénovation de 14 boxes garage en zone de cours et jardins ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 7 caves, 1 local compteurs et 1 local poubelles ;
 - 00 1 appartement 2 chambres avec jardinet en zone de recul avec balcon ;
 - 01 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre avec balcon ;
 - 02 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre avec balcon ;
 - 03 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre avec balcon ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, 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 ; que la densité du bâti existant (boxes garage) est maintenue en intérieur d'îlot ; qu'outre le bâtiment abritant les garages, une superficie de +/- 235m² est imperméabilisée afin de permettre l'accès aux emplacements ;
- Considérant que le voisin de gauche a conservé un aménagement en jardin ; qu'à l'arrière, un projet de construction de maisons unifamiliales est en cours ; que la circulation de véhicules est une nuisance significative et une utilisation inadéquate de la zone de cours et jardin en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- Considérant que la prescription particulière 1.5.2° du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce qu'en zone d'habitation, l'utilisation de la zone de cours et jardins en espace de stationnement couvert ne s'accorde pas au cadre urbain environnant ;
- Considérant que l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS est d'application en ce que le bien se situe dans le périmètre du PPAS « Grande Ceinture » dont les prescriptions suivantes ne sont pas respectées :
 - 2.1.1. - Front de bâtisse obligatoire : « *A front de bâtisse, seules les constructions en saillie au-delà d'une hauteur de 4m par rapport au trottoir sont autorisées* » alors que le balcon du 1^{er} étage est situé à une hauteur de 2,60m ;
 - 2.1.3. – Hauteur des espaces et des niveaux : « *Pour tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage technique, de parking ou de cave, ont une hauteur*

- minimum de 2,60m minimum* » alors que la hauteur sous plafond des logements est de 2,50m ;
- 2.1.4. – Hauteur des bâtiments : « *Pour les bâtiments à 3 niveaux, la hauteur de façade entre le seuil et la corniche ne peut dépasser 9m* » alors que la hauteur de l'acrotère est de 11,71m ;
 - Prescription graphique - 3T : « *3 niveaux + toiture à versants* » alors que le gabarit proposé est de 4 niveaux avec toiture plate ;
 - 2.1.5 – Superficie constructible : « *La profondeur des constructions ne peut dépasser en aucun cas la profondeur moyenne de la parcelle sans que cette profondeur puisse dépasser le gabarit d'implantation et tout en restant à 3m au moins du fond de parcelle* » alors que le projet prévoit le maintien et la rénovation des boxes garage au-delà des trois-quarts de la parcelle et à moins de 3m du fond de parcelle ;
 - 2.1.6 – Type de toiture : « *D'une manière générale, les toitures sont à versants* » alors que le projet prévoit une toiture plate ;
 - 2.1.7 – Composition architecturale : « *Le pourcentage des pleins doit être de 50% par rapport à l'unité de paroi* » alors que le pourcentage de vides est de 59% en façade avant ; « *50% maximum des matériaux utilisés pour revêtement de façade doivent être en briques rouge et 50% peuvent être peints en blanc ou ocre* » alors que le projet prévoit des briques de teinte brun-foncé pour une partie de la façade avant et pour la totalité de la façade arrière et un bardage en ardoises artificielles de ton gris anthracite est prévu pour le pignon gauche ainsi que pour le petit cabanon de toiture ; « *Les châssis sont en bois, métalliques ou tout autre matériau de couleur blanche ou brun foncé* » alors que le projet prévoit des châssis en PVC de couleur gris anthracite ;
 - 6.1 – Zone de cours et jardins : « *Dans les zones de cours et jardins, aucune construction n'est autorisée* » alors que le projet prévoit l'installation d'un abri-vélos et le maintien et la rénovation de 14 boxes de garages ;
- Considérant que l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal est d'application ; que le projet ne respecte pas les prescriptions suivantes du RCU :
- Article 8 – Intégration de la façade dans son voisinage : « *La composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec eux du voisinage* » alors que le projet ne tiens pas compte de l'aspect architectural des bâtiments voisins et principalement des maisonnettes qui composent la cité-jardin de Moortebeek situées sur le trottoir d'en face ;
 - Article 23 – Toitures plates : « *Les nouvelles toitures de plus de 20m² sont aménagées en toiture végétalisées* » alors que le projet ne prévoit pas de couverture végétalisée de la toiture plate ;
 - Article 55 – Aménagement de la zone de cours et jardins : « *L'aménagement de la zone de cours et jardins vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif* » alors que le projet ne prévoit aucune plantation et préfère maintenir des boxes de garage et voies d'accès carrossables ;
 - Article 56 – Maintien d'une surface perméable : « *Les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie* » alors que le projet ne prévoit aucune plantation et préfère maintenir des boxes de garage et voies d'accès carrossables au lieu de rétablir de la pleine terre ;
- 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 et d'embellissement ; que le bien se situe dans le périmètre de la cité-jardin de « Moortebeek » ; qu'à cet égard, il convient de respecter et valoriser les qualités esthétiques du bâti environnant ; que le projet doit permettre son embellissement au travers de la qualité et de l'aspect des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti environnant ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol des constructions dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; qu'un volume isolé est maintenu en intérieur d'îlot et qu'un abri-vélos accolé à celui-ci est construit ; qu'au rez-de-chaussée, l'immeuble dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin de gauche (1,70m) ; qu'au 1^{er} étage et aux étages supérieurs, l'immeuble dépasse le profil voisin le plus profond ;

- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce que le projet prévoit une rehausse des mitoyens de gauche et droite de plus de 3,00m ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 10 § 2 – Eléments en saillie sur la façade à rue, en ce que l'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser de plus des deux-tiers de la largeur totale de la façade ; que les balcons s'étendent sur 9,6mct au lieu de 7,43mct autorisables ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 11 - aménagement de la zone de recul, en ce que la zone reprise entre l'alignement et la façade de l'immeuble ne peut être aménagée qu'en jardinet et plantée de pleine terre hormis celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (pédestre et carrossable) ; que le jardinet, même privatisé ne peut permettre l'aménagement d'une terrasse ou de tout autre construction (abri de jardin, etc.) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins, en ce que le projet ne permet pas développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'aucune plantation n'est pas prévue ; que l'emprise au sol des constructions prévues dépasse la zone constructible de la parcelle et nécessite l'imperméabilisation d'une grande partie de la zone de cours et jardins ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable, en ce que la zone de cours et jardins comporte une surface perméable inférieure à 50% de sa surface ; que les surfaces perméables ne sont pas en pleine terre et plantée ; qu'en zone de cours et jardins, le maintien d'une surface imperméable au profit d'un espace de stationnement couvert et de ses accès est injustifiable ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre VIII, article 6 - emplacements de parking en ce que le projet prévoit la conservation d'un volume comprenant 14 boxes de garage ; que l'attribution de ceux-ci aux habitants de l'immeuble n'est pas confirmée ; que l'implantation même de ces boxes garage en intérieur d'îlot est contestable ; que pour tout bâtiment neuf, le nombre minimum d'emplacement de pacage en domaine privé est de 1 par logement dans les limites de construction autorisées ; qu'il convient de prévoir un espace de stationnement en domaine privé sous le bâtiment ;
- 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 les balcons en façade avant permettent des vues droites et obliques sur les héritages voisins ; que le projet prévoit des brise-vues ; que ceux-ci engendreraient une perte de luminosité et de vue pour les immeubles voisins ;
- Considérant qu'au niveau de la volumétrie, le projet n'est pas conforme à la réglementation urbanistique en vigueur, que des modifications devront être apporté au volume bâti induisant la modification de l'aménagement des logements ;
- Considérant que le projet ne prévoit que des logements 1 et 2 chambre(s) ; qu'aucun logement de grande taille (3 chambres) n'est prévu ; que le bien se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle et à côté d'une cité-jardin ; que l'aménagement de logements avec jardin (en zone de cours et jardins) est possible ; qu'il convient de prévoir une plus grande mixité de types de logement et de favoriser des logements familiaux (2 et 3 chambres) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes, en ce que le projet prévoit la création d'un abri vélos mais pas de local de stockage pour tout autre véhicule 2 roues et/ou poussettes ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ; que 14 emplacements de stationnement (non attribués) en domaine privé et un abri-vélos d'une contenance de 9 vélos sont prévus au projet ; que néanmoins, ceux-ci sont implantés en zone de cours et jardins ;
- Considérant que le projet est conforme au RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales, en ce que, pour toute construction neuve ou assimilée, une citerne d'eau de pluie d'une contenance minimum de 33L/m² de surface de toiture en projection horizontale doit être installée ; qu'une citerne d'eau de pluie d'une contenance de 7500L pour une toiture d'approximativement 165m² est prévue ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

- **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 DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

Fait en séance du 27/10/2020

Par le Collège :

Par ordonnance,
Le Secrétaire communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

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

(Références dossier régional :)

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.

(1) Biffer la(les) mention(s) inutiles(s)

.

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.