

Nos références : PU 51292 – 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 Raphaëli, 13**
- objet de la demande : **rehausser le bâtiment à front de rue de 1 étage, construire une annexe arrière sur 2 niveaux et mettre en conformité l'aménagement de logements dans le bâtiment à front de rue, la construction de 8 lucarnes sur le versant droit de la toiture arrière, la fermeture de la cour arrière et le remplacement des châssis en façade à rue (REGULARISATION - PV 2018-2310)**

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

Vu le(s) règlement(s) communal(aux) d'urbanisme suivant(s) : RCU 2016 – MB 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 **20/09/2019** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **02/01/2020** ;

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 / lucarne de toiture ;**
- **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/01/2020 portant les références T.2000.0668/3/APM/vh, 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 **02/06/2020** au **16/06/2020** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **25/06/2020** ;

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 mixte 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 visibles depuis l'espace public, le bien est situé 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 ;**
- **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 Raphaël n°13, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 440m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°260^E10, est répertorié en tant que bâtiment industriel (Artisanat – petites entreprises –industries) ne comprenant aucun logement ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N°07904/29306-PU : Construire un magasin à bières (octroyé le 17/11/1899) ;**
 - **N°28053/19848-PU : Transformer l'annexe (refusé le 28/04/1936) ;**
 - **N°31520/23458-PU : Modifier la façade (octroyé le 20/08/1942) ;**
 - **N°31642/F24801-PU : Transformation (octroyé le 23/07/1943) ;**
 - **N°32321/F25488-PU : Transformer les WC (octroyé le 14/11/1946) ;**
 - **N°35784/27880-PU : Modifier le 1^{er} étage (octroyé le 23/12/1952) ;**
- **Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **00 A rue : entrée, commerce sur 2 niveaux, accès bâtiment arrière + Arrière : Entrepôt ;**
 - **01 A rue : commerce et bureaux + Arrière : entrepôt ;**
 - **02 Entrepôt ;**
 - **TV Grenier/entrepôt ;**

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'aux étages, les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC blanc, 8 lucarnes ont été

- construites dans le versant droit de la toiture et l'immeuble abrite plusieurs logements illégaux ;
- Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2310), dressé en date du 12/02/2018, il a été constaté que des logements illégaux ont été installés dans l'immeuble alors qu'aucune unité de logement n'est reconnue ;
 - Vu la mise en demeure (I 2015/1278), dressée en date du 20/01/2016, il a été constaté un changement de destination (entrée d'atelier/entrepôt en commerce) ;
 - Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble destiné à l'entreposage avec espace de vente (magasin) ne comportant aucun logement ;
 - Vu que la demande vise à rehausser le bâtiment à front de rue de 1 étage, construire une annexe arrière sur 2 niveaux et mettre en conformité l'aménagement de logements dans le bâtiment à front de rue, la construction de 8 lucarnes sur le versant droit de la toiture arrière, la fermeture de la cour arrière et le remplacement des châssis en façade à rue ;
 - Vu que la demande a été introduite le 20/09/2019, que le dossier a été déclaré complet le 02/01/2020 ;
 - Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/06/2020 au 16/06/2020, et qu'aucune réclamation n'a été 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 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
 - application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;
 - 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 6 du Titre VIII du RRU – place de stationnement dans immeuble de logement ;
 - Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2000.0668/3/APM/vh daté du 20/01/2020 ;
 - Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
 - Considérant que le projet concerne :
 - la construction d'un étage supplémentaire au 4^{ème} étage avec prolongation de la cage d'escalier existante (volume supplémentaire à construire) ;
 - la mise en conformité de la réalisation de 8 lucarnes dans le versant droit de la toiture de l'entrepôt ;
 - la création de 4 logements dans la partie avant du bâtiment ;
 - le maintien d'un entrepôt/showroom/atelier dans la partie arrière ;
 - la construction d'une cage d'escalier sur deux niveaux dans la cour ;
 - la mise en conformité de la construction d'un volume sur 1 niveau dans la cour ;
 - la mise en conformité des châssis en PVC en façade avant ;
 - 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 est augmentée et dépasse la zone constructible des trois quarts de la parcelle ; qu'au rez-de-chaussée, la parcelle est construite sur son entièreté ; que néanmoins, le dernier permis d'urbanisme pour cette parcelle fait état d'une cour en fond de parcelle (PU 1899 – N°7904) ; que l'année de couverture de la cour est invérifiable à partir des vues aériennes disponibles ;
 - Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que la profondeur maximale hors-sol de la construction dépasse la profondeur des trois-quarts de la parcelle ; que l'étage supplémentaire s'implante à l'arrière de la façade existante ; que la prolongation de la cage d'escalier existante, nécessite la construction d'un volume annexe dépassant de plus de 2m le profil voisin de gauche 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 volume abritant la prolongation de la cage d'escalier existante dépasse le profil de toiture voisin de gauche le plus bas de 3,15m ;
- Considérant qu'à l'arrière, le dernier permis d'urbanisme octroyé pour la parcelle voisine du 37 rue Van Lint indique la présence d'une cour en fond de parcelle ; qu'actuellement, cette cour est couverte sur 1 niveau par un volume dont l'année de construction est invérifiable à partir des vues aériennes disponibles ;
- Considérant que pour la parcelle voisine à l'arrière, l'année de construction de la couverture de la cour sur un niveau est également invérifiable à partir des vues aériennes disponibles ; que le profil mitoyen du fond est manquant sur les documents graphiques ;
- Considérant qu'à l'arrière, le projet prévoit la construction d'une cage d'escalier sur deux niveaux que ce volume nécessite une rehausse du profil mitoyen du fond (Rue Van Lint, 37) ; que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, hauteur de toiture d'une construction mitoyenne, en ce qu'en situation existante, la parcelle voisine n'est construite que sur un seul niveau ;
- Considérant que la cage d'escalier existante (à l'avant) permet d'accéder aux logements et aux fonctions de entreposage et d'activité productive ; que la création de logements nécessite une séparation totale entre les logements et les activités productives et dépôt ; que le volume existant possède l'espace suffisant pour accueillir une cage d'escalier supplémentaire indépendante ; qu'il convient donc de créer une deuxième cage d'escalier desservant les activités productives à l'intérieur du bâti existant, de privatiser le couloir d'accès commun pour les logements et de supprimer la porte donnant accès au passage cocher ;
- Considérant que le projet prévoit la mise en conformité des 8 lucarnes construites entre 1996 et 2004 ; que ces lucarnes présentent des vues droites sur l'héritage voisin de droite et sont donc non conformes au Code Civil en matière de servitude de vues ; que de plus, l'usage de lucarnes dans des greniers/dépôt ne se justifie pas ; qu'il convient donc de supprimer les lucarnes ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Fondation, vide ventilé, réseau d'égouttage ;
 - 00 Entrée, entrée cochère, locaux communs, showroom, dépôts, accès atelier et monte-charge ;
 - 01 Appartement 2 chambres, bureau, atelier de couture et dépôt ;
 - 02 Appartement 2 chambres et dépôt ;
 - 03 Appartement 2 chambres et 7 greniers séparés ;
 - 04 Appartement 2 chambres ;
- Considérant que le projet ne prévoit aucune mixité de type de logement ; que l'offre en logements n'est pas diversifiée ; qu'aucun logement de grande taille (3 chambres) n'est prévu ;
- Considérant que les logements sont mono-orientés ; que seul l'appartement du dernier étage possède 2 façades, la fenêtre arrière permet d'éclairer naturellement et de donner une prise de vue à la salle de bain, une pièce non-habitable ; que cette disposition est contraire au bon aménagement lieux ;
- 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'1/5ème de la superficie plancher à savoir, les séjours des appartements au 1^{er} et 2^{ème} étage (2,50m² au lieu de 5,63m²), les chambres principales des appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage (2,50m² au lieu de 2,98m²), les séjours des appartements du 3^{ème} et 4^{ème} étage (1,65m² au lieu de 5,63m²), la chambre principale du 3^{ème} et 4^{ème} étage (1,65m² au lieu de 2,98m²) et la seconde chambre des appartements du 3^{ème} et du 4^{ème} étage (1,35m² au lieu de 1,83m²) ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement n'est pas limité en ce qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est prévue ; que le projet prévoit la création de 4 logements générant une surcharge (potentielle) non négligeable de l'occupation de la voirie ;
- Considérant que la densité du bâti est accentuée et que l'augmentation du nombre de logements (de 0 à 4) entraîne l'augmentation de la surcharge du réseau d'assainissement ; qu'aucune mesure de rétention et/ou de récupération des eaux de pluie n'est prévue, il convient donc de végétaliser les toitures plates disponibles ;
- 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 et assurer leur pérennité à long terme ; qu'également, il y a application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que la façade existante date de 1942 et présente quelques traits de style Art-Déco ;

- Que le projet prévoit de modifier la partie supérieure de la façade afin d'y réaliser des percements pour y installer des fenêtres pour l'appartement du dernier étage ;
- Qu'au dernier niveau, la façade présente un élément décoratif central encadré par deux mats ; que le projet prévoit d'y installer une fenêtre et de supprimer les deux mats ; que deux fenêtres sont prévues de part et d'autre de cet élément ; que ces derniers se situent dans l'alignement des fenêtres du bas ; que ces modifications ne dénaturent pas le style architectural de la façade ;
- Considérant que les châssis ont été remplacés par des menuiseries en PVC blanc ; qu'au rez-de-chaussée, les menuiseries d'origine ont été préservées ; que pour les nouvelles fenêtres, il convient de prévoir des châssis en bois mouluré de teinte beige (comme au rez-de-chaussée) et que le remplacement futur des châssis en PVC devra respecter l'aspect des menuiseries d'origine ;
- Considérant que l'enseigne actuelle n'est pas conforme au titre VI du RRU ;
- 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, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Supprimer les 8 lucarnes ;
- Séparer les circulations propres aux logements de celles liées aux activités productives et dépôts ; créer une cage d'escalier dans le volume arrière existant et supprimer la porte entre le hall d'entrée des logements et le passage cocher ;
- Limiter le nombre de logement à 3, prévoir une mixité de types de logement ; avec un logement 3 chambres minimum
- Limiter la rehausse à 3m par rapport au profil de toiture de la maison voisine de gauche et ne pas dépasser sa profondeur (supprimer l'extension de la cage d'escalier et éventuellement créer un duplex R+3 et R+4) ;
- Améliorer l'éclairage naturel des pièces habitables ;
- Végétaliser les toitures plates ;
- Définir une zone pour l'enseigne conforme au RRU titre VI ;
- Maintenir l'encadrement de la façade et insérer une fenêtre entre les 2 mats.

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 et le Titre II article 10 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 01/07/2020, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*);

~~que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;~~
~~que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du et que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;~~

avis défavorable :

- Vu l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 25/06/2020 ;
- Considérant que, malgré le rappel adressé au demandeur le 13/01/2021 (copie à l'architecte), aucun dossier modificatif n'a été déposé dans le délai imparti ;
- Considérant que le projet en l'état ne s'accorde pas aux caractéristiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- **Considérant que l'article 192 du CoBAT est d'application en ce qui concerne les refus du permis d'urbanisme soumis à un phasage ; que l'infraction perdure depuis**

plusieurs années ; qu'il y a donc lieu de remettre les lieux en pristin état dans la 6 mois à partir de la notification du refus du permis d'urbanisme.

Fait en séance du 11/05/2021

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.