

Nos références : PU 52065 – OH/MP
Annexe(s) :

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- situation de la demande : *Rue Memling, 20*
- objet de la demande : *changer partiellement l'affectation d'un immeuble de rapport, maintenir un commerce au rez-de-chaussée et affecter l'ensemble des étages à du logement*

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 **15/07/2021** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **04/04/2022** ;

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 16 : Local à ordures ménagères ;**
- **RRU – Titre II – article 17 : Local pour véhicules deux roues et poussettes ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre II – article 3 § 2 : Respect des caractéristiques architecturales, typologiques et rythmiques du bâtiment ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/04/2022 portant les références T.2022.0332/1, 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 **08/06/2022** au **22/06/2022** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **30/06/2022** ;

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 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (en 1887) ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale côté rue Memling et en zone restreinte côté rue Brogniez ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone interdite sur les deux rues concernées ;**
- **Vu que le bien fait le coin de la Rue Memling au n° 20 et de la Rue Brogniez au n°83, maison 3 façades R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 209/2022 et est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière ;**
- **Vu que la demande vise à changer partiellement l'affectation d'un immeuble de rapport + maintenir un commerce au rez-de-chaussée et affecter l'ensemble des étages à du logement ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 15/07/2021, que le dossier a été déclaré complet le 04/04/2022 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2022 au 22/06/2022, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
- **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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;**
 - **application de l'article 207 du CoBAT – Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti ;**
 - **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 ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 3762 (PU F4264) – Construire une maison + un magasin (rue Brogniez 83 et Memling 20) – permis octroyé le 30/07/1887 ;
 - n°3860 (PU F4363) – Exhausser le bâtiment d'un étage (rue Brogniez 83) – permis octroyé le 09/11/1887 ;
 - n° 46352 (PU 39728) – Transformations (rue Memling 20) – permis octroyé le 13/07/1988 ;
 - n° 46668 (PU 40352) – Transformations d'une surface commerciale (rue Brogniez 83) – permis octroyé le 03/04/1990 ;
- la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour le remplacement des châssis (changement de matériau et de division), de la corniche, l'ajout d'une antenne parabolique, d'enseignes et de groupes d'airs conditionnés en façade avant rue Memling ; pour l'accès muré (vitrine et porte), le remplacement des châssis et le changement de la couverture vitrée par une toiture opaque rue Brogniez ;
- Vu le procès-verbal d'infraction (I 2015/1186), dressé en date du 29/05/2017, il a été constaté qu'il y a présence d'au moins 7 logements illégaux (+ une suspicion de 2 logements non visités) ; que ceux-ci ne répondent pas aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme titre II ;
- Vu que les archives communales sont partielles ; qu'elles renseignent uniquement que le rez-de-chaussée et +1 est affecté à différents commerces avec un logement au +2 ;
- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (RU 2020/10635 – Plans) ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de garder le rez-de-chaussée commercial et d'aménager les étages en 4 logements, de créer deux terrasses au +1 et une au +3 ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - -01 3 Caves + Réserve magasin + Local entretien + Compteurs
 - +00 Entrée particulière pour les logements + Entrée pour le commerce + Local vélos / poussettes + Local poubelles
 - +01 Logement n°01 – 1 Chambre (60 m²) avec terrasses (7 m²)
Logement n°02 – 1 Chambre (49 m²) avec terrasses (6 m²)
 - +02 Logement n°03 – Duplex 3 Chambres avec balcon
Logement n°04 – Studio (48m²)
 - Combles Logement n°03 - Duplex 3 Chambres avec terrasse (19m²)
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que l'ensemble du rez-de-chaussée est uniformisé en un seul commerce ; que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;
- Considérant que le bien est sur un coin de rue ; que l'immeuble voisin de droite au n° 81 de la rue Brogniez est entièrement construit au rez-de-chaussée et que l'immeuble voisin n° 18 de la rue Memling est en cours de construction ; qu'il sera plus haut et plus profond que l'immeuble de coin ; que le projet, dans ce cas, peut être envisageable vu le contexte dans lequel il s'implante ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, articles 4 & 6, *profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce qu'il y a un aménagement de trois terrasses sur les toitures plates existantes ; que cet aménagement dépasse les profils des immeubles voisins ;
- Considérant que le projet pour les terrasses du +1 prévoit la démolition d'un volume existant en situation de fait (situation illicite) situé en intérieur d'îlot ; que le mur mitoyen est préservé afin de supprimer les vues droites ; que cet aménagement se rend conforme au Code Civil en matière de servitudes de vue ; qu'il permet d'offrir un espace extérieur pour les logements n° 1 et 2 ; que néanmoins il déroge de 6m de profondeur par rapport au voisin le moins profond ; qu'étant donné le contexte dans lequel il s'implante cela peut-être concevable si celles-ci ne forment plus qu'une seule terrasse;
- Considérant que le projet prévoit une terrasse sur la toiture plate situé au +3 ; qu'elle déroge de 10,80m en profondeur et de 7,55m en hauteur par rapport au voisin le plus petit ; que la terrasse opère un recul par rapport à l'alignement de la rue ; qu'un retrait d'au moins 1,90m par rapport aux limites mitoyennes est mis en place ; que cet aménagement se rend conforme au Code Civil en matière de servitudes de vue ; qu'il permet d'offrir un espace extérieur pour un logement 3 chambres ; qu'étant donné l'exiguïté de la parcelle et la construction d'un immeuble R+5+TP refermant l'ensemble de l'îlot, la terrasse peut être envisagée ;

- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères*, qu'il faut prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume doit correspondre aux besoins des habitants ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il y a un local vélos / poussettes mais que la surface prévue est trop restreinte et ne respecte pas les prescriptions du vadémécum Vélos de la RDC ; 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 ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélos plus grand à raison d'un emplacement vélo par chambre ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - Dimensions restreintes des espaces communs ;
 - Absence de sanitaire pour l'activité productive ;
 - Dimensions des terrasses du +01 et respect du code civil ;
 - Appartement mono-orienté ;
 - Le logement n°4 ne bénéficie pas d'un espace extérieur privatif ;
- Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que la maison peut être divisée en deux logements car la superficie habitable est inférieure à 275m²; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - Offrir à chaque logement un espace extérieur ;
 - Limiter les petits logements (studio et appartement 1 chambre inférieure à 60m²) à une seule unité ;
 - Se conformer aux normes d'habitabilité (Titre II du RRU) pour toutes les entités de logement ;
 - Les logements sont traversants (permettant un bon ensoleillement) ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;
- Considérant que l'*article 126§11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I Chapitre II article 3 §2* ; en ce que les modifications doivent respecter les caractéristiques architecturales, typologiques et rythmiques du bâtiment ; ainsi que les éléments architecturaux qui unissent visuellement plusieurs bâtiments doivent être maintenus.
- Considérant que l'alinéa 4 de cet article rajoute que les travaux d'entretien et de rénovation sont réalisés dans le respect de la typologie des constructions en utilisant des méthodes qui respectent la cohérence et la nature des matériaux d'origine. Pour les façades destinées à être enduites, l'enduit caractéristique est maintenu ;
- Considérant que les documents sont erronés et lacunaires (légende des matériaux non identifiée sur la façade, coupe erronée, fenêtre de rez-de-chaussée ne correspondant pas au plan, velux non présent en élévation...) ; qu'il y a lieu de présenter de nouveaux documents détaillant précisément l'ensemble des façades ;
- Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques des deux façades qui constituent le bien en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;
- Considérant que les menuiseries extérieures vont être pour certaines de ton blanc et pour d'autre de ton gris-bleu foncé ; que la fenêtre du +1 faisant le coin du bien ne respecte pas la division du reste du bâtiment ; que des caissons à volets sont placés de manière visible au rez-de-chaussée commercial ; que ceux-ci ne sont pas ajourés tel que le RCU le demande ; que du côté rue Memling n° 20, l'ensemble du rez-de-chaussée est entièrement opaque à l'exception de la porte d'entrée des logements ; que trois boîtes aux lettres sont mises en place pour quatre logements ;
- Considérant que les enseignes et les publicités associées à l'enseigne doivent être en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées ; que le

- support rigide de l'enseigne est de grande dimension et recouvre plusieurs pans de façade, ce qui altère et alourdit la lecture du bâti et de son architecture ; qu'il y a lieu de proposer un panneautage proportionné au-dessus de chaque baie commerciale ;
- Considérant que la demande est erronée quant à certaines informations qui figurent sur plan ; qu'il convient de rectifier les plans, de fournir des photos récentes de la façade à rue ;
 - Considérant que l'entièreté de la parcelle est construite ; que le projet se situe en zone inondable sur la carte de BE ; qu'aucun détail de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle n'est joint au dossier (récupération et réutilisation des eaux pluviales) ;
 - Considérant le déficit d'avifaune en RBC, que le projet se situe dans une zone d'espèces « objectif Natura 2000 » à préserver (faucon pèlerin) ;
 - Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
 - Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2022.0332/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 21/04/2022 ;
 - 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 :

- Réduire le nombre de logement à 2 unités ;
- Dimensionner le local poubelles et le local vélos en fonction du nombre de chambres dont 10% de vélos-cargos et suivre les prescriptions du vadémécum Vélos de la RBC ;
- Harmoniser l'ensemble des châssis en une seule tonalité de couleur, en bois et modifier la fenêtre de coin du +1 en fonction de celle qui la surplombe ;
- Placer des fenêtres au rez-de-chaussée côté rue Memling n° 20 ;
- Proposer un enduit lisse unique pour les différentes façades afin d'harmoniser les deux biens de la parcelle ;
- Faire correspondre l'enseigne aux dimensions des baies du rez-de-chaussée commercial ;
- Supprimer ou inclure les caissons à volets dans la façade ;
- Détailler la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (récupération – réutilisation) ;
- Prévoir des nichoirs (voir site de BE) ;
- Modifier les documents administratifs en fonction du nombre de logements octroyé.

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 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 08/07/2022, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*);

avis défavorable :

- Considérant l'avis de la commission de concertation du 30/06/2022 ;
- Considérant que l'avis de la commission était favorable conditionnel à condition de répondre aux conditions listées dans l'avis ci-dessus ;
- Considérant que des plans modifiés ont été demandés en date du 08/07/2022 ;
- Considérant qu'aucun projet modificatif n'a été introduit malgré le délai écoulé ;
- Considérant que le projet, en l'état, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques de cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Fait en séance du 28/02/2023

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 : 01/AFD/1793388)

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 bourgmestres 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 bourgmestres 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.