

Nos références : PU 52444 – VD/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 Brogniez, 113**
- objet modifié de la demande : **Réaménager deux appartements, construire un chien-assis en toiture arrière, changer l'utilisation du rez-de-chaussée en restaurant, reconstruire l'annexe pour y aménager la cuisine du restaurant et modifier la devanture**

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 (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 **19/04/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **11/01/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **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 ;**
- **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture ;**
- **dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU – éclairage naturel ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 14/02/2023 portant les références CP.2023.0037/1, 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 **05/04/2023** au **19/04/2023** et que **7** observations sans demande à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **27/04/2023** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

- **Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
- **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (en 1876) ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;**
- **Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;**
- **Vu que le bien se situe Rue Brogniez au n° 113, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 168m² cadastrée 2^{ème} Division – Section B – n° 445 t 0 ;**
- **Vu que la demande vise à réaménager deux appartements, construire un chien-assis en toiture arrière, aménager dans les combles un hébergement touristique (studio), changer l'utilisation du rez-de-chaussée en restaurant, reconstruire l'annexe pour y aménager la cuisine du restaurant et modifier la devanture ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 19/04/2022, que le dossier a été déclaré complet le 11/01/2023 ;**
- **Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :**
 - **application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;**
 - **application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/04/2023 au 19/04/2023, et que 7 oppositions écrites ont été introduites ; que les courriers font état des mêmes plaintes concernant la présence surnuméraire d'établissements de type HoReCa et la problématique qu'ils génèrent – tapages, bagarres, ivresse, insécurité, présence de nuisibles, agissements illicites, situation incontrôlable, quartier enlaidi, diversité commerciale manquante ;**

- Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d’îlots ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
 - application de l’article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d’Urbanisme :
 - dérogation à l’article 11, chapitre IV du Titre I du RCU – volets ;
 - dérogation à l’article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d’immeubles existants ;
 - application de l’article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d’Urbanisme :
 - 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 ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 01315 (PU 01923) – couvrir une partie de la cour – permis octroyé le 06/11/1876 ;
 - n° 06637 (PU 07127) – modifier la façade – permis octroyé le 25/03/1896 ;
 - n° 43970 (PU 36513) – revêtement de la façade – permis octroyé le 25/06/1971 ;
 - n° 46664 (PU 40245) – transformation de la façade et de l’annexe – permis octroyé le 14/11/1989 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la profondeur de construction de l’annexe (le dernier permis n’ayant pas été totalement respecté lors de la mise en œuvre), pour la couverture totale de la cour, pour l’augmentation du nombre d’unités de logement, pour l’aménagement des combles, pour l’aspect de la façade à rue (enseigne) ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2021/12328), le bien mis en vente comprend un commerce et 2 logements ; le bien fait l’objet d’une suspicion d’infraction pour la modification du nombre de logements (+1) ;
- Vu l’historique des chefs de ménage à cette adresse, en 1993, 1 chef de ménage y réside ;
- Vu les renseignements cadastraux (modification de 1989), le bien est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière qui comporte un logement ; que la superficie bâtie au sol de la parcelle de 168m² est de 163m² (différence de 5m²) ;
- Vu les *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 ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de reconstruire les extensions du rez-de-chaussée, de changer l’utilisation du commerce en commerce HoReCa de catégorie restaurant, de construire une extension arrière aux +01 et +02, d’aménager 2 unités de logement et 1 unité d’hébergement touristique ; que l’aménagement suivant est projeté :
 - -01 local compteurs, caves à l’usage exclusif du commerce (2 escaliers internes à l’entité accédant à la cuisine et à la plonge)
 - +00 sas commun commerce/logements, hall commun logements, local vélos
restaurant – salle de consommation de 36 places assises, comptoir caisse/envoi, sanitaires clientèle, cuisine (de 52m²), cour arrière dallée (de 13m²)
 - Entresol buanderie commune
 - +01 appartement de 1 chambre (surface habitable de +/- 60,15m²)
chambre à rue, sdd, espace buanderie, wc, cuisine/sàm, salon
 - +02 appartement de 1 chambre (surface habitable de +/- 60,15m²)
chambre à rue, sdd, espace buanderie, wc, cuisine/sàm, salon
 - Sous-combles entité d’hébergement touristique de type studio (surface habitable de +/- 47,90m²)
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d’îlots*, est d’application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l’intérieur d’îlot n’est pas améliorée ;
- Considérant que l’extension du rez-de-chaussée est reconstruite sur une profondeur maximale de 12,40m ; qu’une cour de 13m², aménagée en fond de parcelle, est couverte de dalles drainantes ;

- Considérant que la toiture de l'annexe de +/- 34m² est verdurisée de manière extensive, elle présente une retenue d'eau de laine minérale de 5cm ;
- Considérant que le changement d'utilisation et le placement de techniques occasionnent des nuisances en intérieur d'îlot (olfactives et sonores) et préjudicient le voisinage, d'autant plus que la cuisine est située en fond de parcelle ; que le projet envisage une gaine d'extraction Ø500 qui débouche en toiture au niveau du +03 en longeant la façade arrière ;
- Considérant que le changement d'affectation impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que les baies de la cuisine s'ouvrant sur l'extérieur ne préservent pas l'intimité du voisinage ;
- Considérant que la demande ne justifie pas les débits d'extraction et ne localise pas le(s) extracteur(s) ; que celui-ci doit être intégré au niveau du conduit intérieur ; que l'extraction des sanitaires n'est pas reprise sur plan ; que les installations ne peuvent impacter le voisinage immédiat, ni créer des nuisances incommodantes pour l'intérieur d'îlot ;
- Considérant qu'en séance l'architecte a confirmé que toutes les extractions étaient couplées à la hotte ; que les débits avaient fait l'objet d'une estimation précise ;
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'il serait pertinent d'envisager une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- Considérant que l'extension dépasse la profondeur de bâti autorisée ; que l'espace laissé en plein air est plus important que celui de la situation existante (13m² en place de 5m²) ; que cette extension telle que projetée ne nécessite pas de rehausse des murs mitoyens ; que le projet profite de la reconstruction pour rehausser le toit plat et atteindre une hauteur libre intérieure de 2,75m en place de 2,31m ;
- Considérant que l'extension du rez-de-chaussée est démolie et qu'une nouvelle construction est projetée ; qu'aucune augmentation volumétrique n'est tolérée en intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction de l'extension sur 2 niveaux (aux +01 et +02) dépasse de plus de 3,00m le gabarit mitoyen de droite, le moins profond et le plus bas, qui est situé au n° 111 (soit, + 3,38m sur 7,80m) ;
- Considérant que la construction mitoyenne de droite est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées sur la même lignée ; qu'au +02, par rapport à la mitoyenneté de droite, le projet observe un retrait latéral de 2,35m ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins, tout en ne dépassant pas son propre profil de plus de 2,00m (max 1,50m) et en étant inférieur au 2/3 de la largeur de la façade ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les logements ne disposent pas d'un espace de rangement (cave) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (chambre du +02) ;
- Considérant que les dimensions des baies des étages datent de la construction ; que, de manière générale, l'uniformité des baies est à privilégier et à maintenir ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - aucune cave privative (ou espace de rangement) disponible pour les logements ;
 - espace buanderie en doublon (local commun et interne au logement) ;
 - manquement de l'implantation des techniques telles que les chaudières ;
 - possibilité inexploitée d'améliorer la luminosité de la pièce centrale des logements en élargissant davantage la baie existante ;
 - création de 3 unités de logement de petites dimensions en place d'une seule grande entité reconnue ;
 - placement inadéquat de la gaine d'extraction de l'HoReCa dans le salon des logements ;
 - aucun logement ne dispose pas d'un espace extérieur privatif ;
 - la cohabitation entre logement et hébergement touristique est source de problèmes et pas compatible avec du logement résidentiel ;

- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition expresse qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;
- Considérant qu'en outre, la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
 - la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
 - la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
 - une offre diversifiée de type de logements est proposée ;
 - l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités à 4 – soit 1 commerce, 2 logements et 1 hébergement touristique ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que l'amélioration des logements existants (2) est à privilégier avant d'augmenter le nombre d'unités ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;
- Considérant que la densité du bâti au rez-de-chaussée est importante ; que la profondeur du bâti n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ; que l'agencement projeté impacte l'habitabilité des logements ;
- Considérant que la configuration du commerce n'est pas pertinente ; qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux ; que les natures de l'activité commerciale et de l'hébergement touristique ne sont pas compatibles avec l'habitation ; qu'ils portent atteinte à la fonction principale de la zone ;
- Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;
- Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 11, chapitre IV du Titre I – volets* ; que la fermeture des devantures commerciales se fait au moyen d'un volet ajouré, en matériau choisi durable et esthétique ; que les volets roulants existants sont pleins et opaques ; que la demande n'infirmes pas leur maintien ;
- Considérant que le projet envisage la suppression de l'enseigne existante et la proposition d'une enseigne plus réduite, la pose d'un soubassement en pierre bleue (hauteur de +/- 1,90m), le maintien de la vitrine en aluminium, le placement d'une porte blindée en acier, la rénovation de la corniche ;
- Considérant qu'il convient de préciser si les châssis en bois des étages sont rénovés ou remplacés, de proposer une teinte pour les porte et devanture, comme pour l'enduit, et, si nécessaire, de réinstaller la main-courante en bois du balcon et de rénover la ferronnerie ;
- Considérant qu'il convient de compléter et préciser la représentation de la façade à rue avec les détails ornements de la corniche (modillon, mutules, denticules) et les trous de boulin ;
- Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; qu'il y a lieu de limiter la présence des enseignes en zone d'habitation ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 26/12/2023

(art. 126/1 du CoBAT) ; que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

avis défavorable :

- **Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 15/09/2022 ; vu les oppositions, émises durant l'enquête publique, contre le changement d'utilisation du rez-de-chaussée ;**
- **Considérant que le projet modificatif introduit (version 52444 – III) du 26/12/2023 maintient l'aménagement d'un commerce de type HoReCa (restaurant) au rez-de-chaussée, et vise à aménager deux logements aux étages (appartement de 1 chambre au +01, duplex de 2 chambres au +02/combles) ; que les augmentations volumétriques du projet initial sont maintenues (bien que diminuées de 1,25m en profondeur au rez-de-chaussée) ;**
- **Vu les recommandations, dictées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, en vigueur dans le quartier de Cureghem en raison des nombreuses problématiques qui y sont rencontrées ;**
- **Considérant que ces directives sont motivées par un souci de bon aménagement des lieux et de gestion responsable du territoire ; que la surreprésentation des commerces HoReCa impacte le quartier et ne permet pas de garantir durablement les besoins sociaux et économiques de la collectivité, ainsi qu'une gestion qualitative et harmonieuse du cadre de vie ;**
- **Considérant que le changement d'utilisation projeté ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.**

Fait en séance du 06/02/2024

Par le Collège :

Par ordonnance,
La Secrétaire communale ff.,

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

N. COPPENS

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/1838225)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

Décision du collège des bourgmestre et échevins

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;

- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Recours au Gouvernement (beroep-recours@gov.brussels)

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;

- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;

2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;

3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;

4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;

- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont

la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

Modalités de publicité

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.