

Nos références : PU 52656 – 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 d'Aumale, 93-95***
- objet de la demande : ***régulariser les travaux effectués dans le bâtiment (suppression de l'escalier entre le commerce et l'appartement de gauche au 1er étage, déplacer l'accès à l'appartement par la cage d'escalier commune + changer l'affectation d'une partie des combles en chambre)***

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 **30/09/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **23/06/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlements d'urbanisme visés 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 ;**
- **RRU – Titre I – article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : Superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 4 : Hauteur sous plafond ;**
- **RRU – Titre II – article 9 : Cuisine ;**
- **RRU – Titre II – article 12 : Ventilation ;**
- **RRU – Titre II – article 13 : Raccordements ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre I – chapitre V – article 23 : Toiture plate ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/11/2023 portant les références T.2023.0532/2, 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 **16/12/2023** au **30/12/2023** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **11/01/2024** ;

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

- **Vu que le bien est situé en zone d'habitation, le long d'un espace structurant 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 1907) ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
- **Vu que le bien se situe Rue d'Aumale au n° 93-95, maison mitoyenne R+01+TV et R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 537b14 et 537b18 et est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière ;**
- **Vu que la demande vise à mettre en conformité les travaux effectués dans le bâtiment (suppression de l'escalier entre le commerce et l'appartement de gauche au 1er étage, déplacer l'accès à l'appartement par la cage d'escalier commune + changer l'affectation d'une partie des combles en chambre) ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 30/09/2022, que le dossier a été déclaré complet le 23/06/2023 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/12/2023 au 30/12/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
- **Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :**
 - **application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;**
- **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 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
 - dérogation au Titre I du RRU article 12 – aménagement des zones de cours et jardins ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;
 - dérogation au Titre I, Chapitre IV, Section 4 article 20 – boîtes aux lettres ;
 - dérogation au Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate ;
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n°11560 (PU12094) – Construire une maison – permis octroyé le 22/11/1907 (n°93) ;
 - n°42783 (PU35178) – Transformer l'immeuble – permis octroyé le 26/07/1966 (n°93) ;
 - n°11567 (PU12101) – Construire une maison – permis octroyé le 29/11/1907 (n°95) ;
 - n°28365 (PU20200) – Rehausse – permis octroyé le 23/07/1936 (n°95) ;
 - n°43330 (PU35843) – Transformation – permis octroyé le 29/11/1968 (n°93 & 95) ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la courette (entre 1999 et 2004), l'utilisation d'une plateforme de toit en terrasse (entre 2019 et 2020) la fermeture et l'ajout d'un volume terrasse au +1 (entre 2021 et 2022) le changement des menuiseries aux étages de bois en pvc avec faux cintrage, la modification de la couleur de la façade ;
- Vu que la demande en situation de droit se compose d'un commerce et d'un logement ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

Pour le n°93 :

 - -01 Cave
 - 00 Commerce lié au n°95 + Courette
 - +01 Logement + Terrasse
 - Combles Indéfini

Pour le n°95 :

 - -01 Dépôt pour le commerce
 - 00 Commerce lié au n°93
 - +01 Indéfini
 - +02 Indéfini
 - Combles Indéfini
- 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 2018/7231 + archives) ;
- Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2948-PU-TR/DT), dressé en date du 27/06/2019, il a été constaté que des travaux ont été effectués sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement à savoir :
 - Transformation de la façade avant (suppression des plaquettes) ;
 - Remplacement des planchers du rez-de-chaussée (114m²) ;
 - Remplacement de la toiture de l'annexe du n°95 (21m²) ;
 - Création d'une nouvelle toiture au +1 du n°93 (13m²) ;
 - Percement d'un mur porteur (+1 arrière du n°95) ;
 - Remplacement d'un escalier (+1 et +2 arrière n°95) ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de :
 - Régulariser la fermeture de la cour, de la terrasse au +1 ;
 - Régulariser la création d'une terrasse au +1 et la rehausse des murs mitoyens ;
 - Mettre en conformité le changement des châssis bois en pvc situé aux étages et l'application de la peinture rouge à partir du +1 ;
 - Créer en façade avant une entrée particulière pour le commerce et les logements ;
 - Ajouter un logement supplémentaire ;
 - Modifier l'ensemble des circulations et l'aménagement intérieur ;
- Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

Pour le n°93 :

- -01 Commerce lié au n°95
 - 00 Commerce lié au n°95
 - +01 Logement 01 – Duplex 1 Chambre + Terrasse commune
 - Combles Logement 01 – Duplex 1 Chambre
- Pour le n°95 :
- -01 Commerce lié au n°93
 - 00 Commerce lié au n°93
 - +01 Logement 02 – Triplex 2 Chambres
 - +02 Logement 02 – Triplex 2 Chambres
 - Combles Logement 02 – Triplex 2 Chambres
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – les parcelles étant construites sur leur entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;
 - Considérant que la nouvelle utilisation du rez-de-chaussée implique l'ajout en toiture de moteur pour le comptoir ainsi que de compresseur pour les frigos ; que le placement de technique en façade arrière occasionnent des nuisances sonores en intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ;
 - Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation élevé ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts par une citerne et une toiture végétale ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
 - Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il y a lieu malgré l'augmentation volumétrique du rez-de-chaussée de proposer une amélioration tel qu'une végétalisation de la toiture, une récupération des eaux pluviales ou au minimum un revêtement de toiture composé d'un albédo élevé ;
 - Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m² celles-ci sont végétalisées ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;
 - Considérant que l'annexe et la terrasse de toit dépasse le profil mitoyen le plus profond de 2,20m en hauteur et de 1,90m en profondeur ; que l'aménagement de cette terrasse nécessite une rehausse de mitoyen, solution, par ailleurs, inenvisageable ;
 - Considérant qu'à contrario, les augmentations volumétriques au rez-de-chaussée, en ce qu'elles respectent le bâti existant et n'a pas nécessité de rehausse, sont acceptables ; que pour autant il y a lieu de proposer de végétaliser la toiture ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les logements ne comportent pas d'espace privatif destiné au rangement ; que le sous-sol est entièrement destiné au commerce ; qu'aucun espace en cave n'est prévu pour les logements ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;
 - Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux non-habitable doit être de 2,20 mètres ; que le couloir du +1 pour accéder au logement situé au n° 95 a une hauteur d'1,75m ; que cet espace ne peut être considéré comme un couloir de circulation ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 9, cuisine*, en ce que les cuisines des logements ne figurent pas sur les documents ; qu'il y a lieu, au minimum d'indiquer le plan de cuisson, le frigo et le point d'eau ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 12, ventilation*, en ce que la ventilation des locaux sanitaires ainsi que ceux du commerce ne sont pas mentionnés ou que partiellement sur les documents graphiques ; qu'il convient d'apporter des précisions quant à l'emplacement du ou des moteurs, à la circulation des flux et du niveau acoustique de ces installations ;

- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que les compteurs sont individualisés par logement, l'accès aisé à ces compteurs est permanent ; qu'il y a lieu de localiser le local pour les compteurs électriques et l'emplacement de la ou des chaudières ;
- 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 dont les caves ;
 - Intimité relative entre unités compte tenu de la circulation passant en façade arrière ;
 - Aucun logement ne bénéficie d'un espace extérieur privatif ;
 - Aménagement sommaire et non amélioré du logement existant ;
 - Cloisonnement des espaces de vie qui ne privilégie pas la transversalité et des espaces ouverts en lien avec la cour ;
 - Configuration de la terrasse et du couloir de circulation commun ;
 - L'aménagement intérieur serait plus pertinent et gagnerait en confort s'il était pensé par étage et non par parcelle ;
 - Le logement ne dispose pas d'un wc ;
 - Sdd ne se motive pas à l'étage des combles ;
 - Possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial du logement existant ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif par étage et non par parcelle et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;
- Considérant que l'aménagement technique du commerce et des logements doit être précisé de manière à ce que les sources de nuisances soient contrôlées afin de ne pas poser de problèmes de cohabitation ;
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;
- Considérant que 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* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
 - Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
 - L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;
- Considérant que la demande ne renseigne pas l'aménagement des logements existants ; que l'évaluation de l'habitabilité des logements existants est une condition sine qua non à l'obtention d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par l'ajout d'une porte pour le commerce et la suppression du porche d'entrée latéral, par le changement des menuiseries aux étages de bois en pvc avec faux cintrage, par la modification de la couleur de la façade et la suppression au rez-de-chaussée des briquettes pour du marbre noir ; que la construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;
- Considérant qu'il y a lieu de différencier l'entrée des logements par rapport au commerce ; que l'enseigne doit se limiter à la baie commerciale et que la porte d'entrée des logements devrait retrouver une typologie architecturale opaque et moulurée et d'y intégrer les boîtes aux lettres ;
- Considérant que la pose d'une peinture rouge à partir du +1 ne respecte pas le caractère architectural avoisinant ; qu'il y a lieu de retrouver la brique de ton naturel ainsi que le jeu d'ornementation de ligne de brique blanche ;
- Considérant qu'il a été fait application à l'*article 207§4 du CoBAT – Bien antérieur à*

- 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;*
- **Considérant que la demande déroge au RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade, en ce qu'en zone générale, l'enseigne doit être dans prolongement des baies liées à l'activité ; qu'il y a lieu d'y remédier ;**
 - **Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;**
 - **Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement aucune boîte aux lettres n'est prévue ;**
 - **Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande dessiné sur les plans ; qu'il convient de dessiner l'aménagement intérieur des logements, que les informations sont partielles et lacunaires ; que des erreurs importantes dans l'élévation de la façade et en plan met à mal l'analyse du projet ; que des problèmes de mise en page rendent difficilement lisibles la demande (mot morcelé, plan de situation inversé, dessin parasite ne représentant rien...) ; qu'il y a lieu d'y remédier ;**
 - **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.2023.0532/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/11/2023 ;**
 - **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. »**

avis défavorable :

- **Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation ;**
- **Considérant l'article 192 du CoBAT relatif aux permis d'urbanisme soumis à un phasage ; que vu l'infraction commise, il y a lieu de remettre les lieux en pristin état dans les 12 mois à partir de la notification du refus du permis d'urbanisme.**

Fait en séance du 12/03/2024

Par le Collège :

Par ordonnance,
La Secrétaire communale ff.,

Par délégation :
Le 9^{ème} Echevin,

N. COPPENS

G. WILMART

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

(Références dossier régional : 01/AFD/1856687)

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.