

Nos références : PU 52454 – 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 Bara, 31**
- Objet de la demande : **Régulariser la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, la création d'une annexe dans la cour, les modifications structurelles dans l'atelier et les menuiseries en façade avant (PV 2015/1115)**

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 **26/04/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **19/01/2024** ;

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

- **dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;**
- **dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;**
- **dérogation à l'article 39, chapitre VI du Titre I du RCU – tuyau de descente des eaux pluviales ;**
- **dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 26/03/2024 portant les références CP.2017.0435/4, 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 **13/05/2024** au **27/05/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **30/05/2024** ;

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 se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant 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 (1900-1918) ;**
- **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 que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 2 ;**
- **Vu que le bien sis Rue Bara au n° 31, se compose d'un immeuble mitoyen à front de rue R+01+TM (maison) & d'un arrière-bâtiment R+01+TV (bâtiment industriel), implantés respectivement sur les parcelles cadastrées 5^{ème} Division, Section C – n° 266 w10 (196m²) & Section C – n° 266 x 10 (80m²) ;**
- **Vu que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 2 logements, la création d'une annexe dans la cour, les modifications structurelles dans l'atelier et les menuiseries en façade avant (PV 2015/1115) ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 26/04/2022, que le dossier a été déclaré complet le 09/02/2024 ;**
- **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 ;**
 - **application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2024 au 27/05/2024, 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'ilots ;**
 - **application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **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 ;**
 - **application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :**
 - **dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I – toitures plates ;**
 - **dérogation à l'article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales ;**
 - **dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;**

- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n°04447 (PU F4945) – Construire une maison (5m) – permis octroyé le 14/06/1890 ;
 - n° 04800 (PU F5291) – Construire une cave sous la cour + cave et étage à l'atelier – permis octroyé le 27/06/1891 ;
 - n° 10946 (PU F11469) – Construire une écurie – permis octroyé le 10/08/1906 ;
 - n° 12762 (PU F13313) – Construire une écurie – permis octroyé le 25/11/1910 ;
 - n° 18417 (PU F15303) – Construire des bureaux – permis octroyé le 10/08/1925 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée (partie centrale), pour la couverture partielle de la cour, pour la création d'un volume supplémentaire (entre 2004-2009) et l'aménagement d'une terrasse de toit au +02 du bâtiment arrière, pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment, pour la création de baies mitoyennes (bâtiment arrière), pour la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;
- Vu les archives communales, elles ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit de la maison au niveau de la répartition spatiale des étages ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux ;
- Vu les renseignements cadastraux, le bien à front de rue est répertorié en tant que maison unifamiliale sans cave habitable, l'arrière-bâtiment en tant que bâtiment industriel (entrepôt) ;
- Vu le procès-verbal d'infraction (I-2015/1115), dressé en date du 13/06/2016, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne la densification et la démultiplication du nombre d'unités de logement (de 4 à 9), la transformation de l'entrepôt en 5 logements non conformes au RRU ;
- Vu la demande de permis RPU 49681 – régulariser un immeuble de logements (PV 2015/1115) ; vu la demande introduite le 14/07/2016 et toujours incomplète le 05/04/2019, la procédure a été clôturée le 21/04/2020 par un refus ; vu le phasage imposé pour la remise des lieux en leur pristin état (6 mois à partir de la notification du refus) ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un logement dans le bâtiment à rue et d'une activité productive (atelier et bureaux) dans l'arrière-bâtiment ; que le logement à front de rue et l'activité de l'arrière-bâtiment étaient intimement liés ;
- Considérant qu'en situation existante de fait, le bâtiment arrière ainsi que le volume central sont destinés à du logement depuis plusieurs années (au moins depuis 2015) ; que la demande de 2016 tentait de mettre en conformité 8 unités de logement présentant de nombreux manquements et une exploitation excessive des parcelles qui ne pouvaient répondre au bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'en situation projetée, la présente demande vise à la division du bien en 8 entités – soit 2 unités de logement et 6 unités d'atelier ; que la maison unifamiliale est divisée en 2 logements, le bâtiment central abrite 1 atelier au +01, l'arrière-bâtiment 5 ateliers ; que le projet maintient les constructions en zone de cour et de la terrasse de toit du +02 (sans accès figurant au plan) ; qu'il tente de mettre en conformité le volume construit et la terrasse situés au +02 sur le côté droit de l'arrière-bâtiment ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - Bâtiment avant :
 - -01 caves privatives (2), cave commune, locaux compteurs (2), locaux poubelles (4), locaux entretien, local vélos
 - +00 passage couvert appartement de 1 chambre – cuisine ouverte sur séjour, chambre, sdd avec wc
 - +01 duplex de 2 chambres séjour, cuisine, sdd avec wc, pièce non attribuée
 - +02 duplex de 2 chambres chambres dont 1 avec dressing, wc, sdd
 - Toit combles non aménagés
 - Bâtiment central :
 - +00 local de rangement, sanitaires et extension de l'atelier 2 escalier extérieur donnant accès à l'atelier 6
 - +01 atelier 6 – coin cuisine, sanitaires, terrasse/palier surplombant la cour
 - Toit toiture plate inaccessible (40,85m²)
 - Bâtiment arrière :
 - -01 grand espace de cave (108m²)
 - +00 ateliers 1 (sans sanitaire) et 2
 - +01 ateliers 3 et 4
 - +02 atelier 5 avec terrasse de toit, volume supplémentaire attribué à l'atelier 3
 - Toit combles non aménagés attribué à l'atelier 5
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti et le taux d'occupation sont augmentés ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ; que le niveau sonore de l'intérieur d'îlot est impacté ;

- Considérant qu'un volume a été construit sur la plateforme de toit du bâtiment arrière – au +02, sur le côté droit ; qu'aucune augmentation volumétrique n'est tolérée en intérieur d'îlot ; qu'il convient de le supprimer ;
- Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que la position dominante et en surplomb de la terrasse située au +02 impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse de toit aménagée +02 du bâtiment arrière ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que le placement de pare-vues est inenvisageable ; qu'une terrasse ne se justifie pas pour une activité d'atelier ; qu'il convient de la supprimer ;
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que vu les préoccupations actuelles liées à l'imperméabilisation des sols et au ruissellement, l'objectif des autorités est de limiter le rejet des eaux propres dans les égouts ; qu'aucune temporisation et réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est proposée dans le projet ; qu'aucune toiture plate n'est végétalisée ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* que la plateforme côté droit du +02, de plus de 46m², a été rénovée sans aucune végétalisation – suppression de la coupole, placement d'un volume construit ; que la plateforme du bâtiment central, de plus de 38m², qui avait été aménagée en terrasse, est rétablie en toit plat inaccessible sans proposer d'amélioration ;
- Considérant que l'*article 330 §3 du CoBAT, procédure de régularisation simplifiée*, ne s'applique pas à la demande ; que cette dernière ne peut prétendre à la régularisation automatique des travaux exécutés en infraction avant le 1^{er} janvier 2000 en ce qu'elle ne remplit pas toutes les conditions – les travaux ne sont pas en conformité avec la réglementation de l'époque aux moments où ils ont été exécutés (profondeur/emprise des constructions) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction mitoyenne droite (au n°31), gabarite le moins profond et le moins élevé est dépassée de plus de 3,00m ; que le palier suspendu au +01 a une profondeur de 3,85m et une hauteur de 3,90m ; que la configuration n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse de toit située au +02 et le volume construit sur le toit plat dépasse le profil mitoyen le moins élevé ; qu'au-delà de la profondeur d'extension autorisée, la hauteur du volume ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ; qu'une terrasse est considérée comme un volume d'occupation potentielle ; que par ailleurs, aucune rehausse volumétrique n'est tolérée en intérieur d'îlot ;
- Considérant qu'au niveau du bâtiment central, la fermeture de l'espace ouvert du +00 n'est pas dérogatoire en ce qu'elle s'inscrit dans l'emprise bâtie du +01 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce qu'un tuyau de descente des eaux pluviales a été placé en façade à rue entre 2014 et 2017 (images Google) ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales* ; que les nouveaux tuyaux apparents doivent s'intégrer aux caractéristiques architecturales sans endommager d'éléments de façade, ni présenter de coude ; que tant la qualité esthétique de la façade que les bandeaux horizontaux en saillie ne permettent pas le placement d'une descente d'eau apparente sur la façade ; que par ailleurs, ce dispositif ne contribue pas à limiter le rejet des eaux propres dans les égouts ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (cuisine du duplex de 6,34m²) ;
- 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 et séjour du logement au +00, et chambre 1 du duplex au +02) ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - Logements sans espace extérieur privatif ;
 - Peu de pertinence dans l'agencement du sous-sol – 2 caves privatives restreintes, 4 locaux poubelles, 1 cave commune ;
 - Énorme déficit de lumière naturelle pour le logement du rez-de-chaussée ;
 - Peu d'optimisation spatiale du duplex – cuisine inadéquate, sdd au +01 n'ayant pas de raison d'être à l'étage des pièces de vie, apport de lumière naturelle insuffisant au +01 en façade arrière compte tenu de la proximité du bâtiment central (moins de 0,75m), sdd surplombant l'escalier, pas de superposition des évacuations sanitaires ;
 - Local vélo au sous-sol difficilement accessible ;

- Manquement des techniques dont les extractions mécaniques ;
- Considérant que par ailleurs, le positionnement de la cage d'escaliers dans l'arrière-bâtiment a été réalisé lors de la division des plateaux en logement ; que le cloisonnement des logements, comme les sanitaires, sont également maintenus tels quels sans adaptation à la nouvelle fonction ; que toutes les portes (y compris celle à rue) présentent un passage libre de 0,90m qui n'est pas approprié pour des locaux attribués à de l'activité productive ; que les superficies d'atelier (et de bureau accessoire) de la situation de droit ont été morcelées en petites unités d'atelier présentant des superficies nettes de plancher de +/- 37,50m² à 42,50m² (hors sanitaire et combles) ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités à 8 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; que l'agencement projeté dégrade l'aménagement initial des lieux ; que les ateliers et les logements ne cohabitent pas ; que les extensions volumétriques ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;
- Considérant que le Titre II du RRU s'applique aux constructions existantes dès que le projet implique la modification du nombre de logements, la modification de la répartition ou la modification de l'habitabilité ; que les transformations envisagées doivent améliorer la conformité du logement ; que le projet y contrevient ;
- Considérant qu'il convient de repenser le projet, notamment, en améliorant l'habitabilité de l'immeuble à front de rue, en réagencant les ateliers de manière adéquate, en supprimant escalier et palier extérieurs, en intégrant la circulation verticale dans le bâti existant, en démolissant l'annexe de toit, en supprimant les terrasses de toit et les garde-corps, en végétalisant les toits plats de plus de 20m², en décroissant et en réduisant le nombre d'entités ;
- Considérant que l'article 126 §11 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 qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que les logements ne sont pas conformes et qualitatifs ;
- 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 :
 - une maison unifamiliale ayant une superficie habitable inférieure à 200m² (+/- 169 m²) ne peut être divisée ;
 - 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 ;
 - l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
 - le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues ;
- 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 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que toutes les menuiseries d'origine en bois, porte et châssis, ont été remplacées par du PVC blanc, sans respect des divisions ; que la baie du soupirail a été bouchée par des briques de verre ; que le 1^{er} étage a été recouvert d'un enduit de ton mauve ;
- Considérant que la représentation de la façade à rue est lacunaire ; que la valeur ornementale de la corniche n'est pas mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules) ; que tous les éléments ornementaux de la façade ne sont pas représentés (tables, encadrement des baies, détails de la pierre de taille au rez-de-chaussée et au niveau des consoles du balcon (triglyphe, gouttes) ;
- Considérant que le projet maintient les menuiseries de la situation existante de fait ; que les briques de verre du soupirail seront remplacés par un châssis PVC ;
- Considérant qu'il convient de proposer une double porte et des châssis en bois, d'harmoniser les hauteurs d'imposte, de prévoir une couleur de façade unifiée qui s'intègre au cadre bâti

avoisinant ; qu'il y a lieu de représenter sur plan la valeur ornementale de la corniche ainsi que tous les éléments esthétiques de façade ;

- 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 12/06/2024 (art. 126/1 du CoBAT) ;

avis défavorable :

- Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 30/05/2024 ;
- Considérant que le projet modificatif introduit ne concourt pas au respect de toutes les remarques émises et détaillées dans le procès-verbal de Commission de concertation ; que le projet introduit est toujours en dérogation et n'est pas abouti dans le délai de rigueur imparti ; qu'aucun contact n'a été pris avec l'administration qui est toujours disponible pour clarifier les modifications attendues ;
- Considérant que l'habitabilité de l'immeuble à front de rue n'a pas été améliorée de manière significative ; que la division de la maison unifamiliale est toujours demandée ; que l'élévation de la façade à rue n'a pas été adaptée malgré les demandes de modification explicites émises par la Commission de concertation (représentation correcte et complète des éléments ornementaux, panneautages proportionnés de la porte en bois, harmonisation de la hauteur d'imposte, tables et éléments ornementaux de corniche , ...) ;
- Considérant que, par ailleurs, vu l'historique des différents dossiers concernant ces deux parcelles et les informations complémentaires apportées le 07/08/2024 au procès-verbal initial des infractions (I-2015/1115), les logements irréguliers sont délibérément maintenus par le propriétaire ; que la remise en pristin état des lieux, phasée dans le refus de permis PU 49681 de 2020, n'a pas été suivie d'effets ;
- Considérant que l'article 192 du COBAT est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un phasage ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état dans les 6 mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;
- Considérant qu'il y a lieu de clôturer la procédure par un refus ; que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Fait en séance du 14/01/2025

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

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

(Références dossier régional : 01/AFD/1839060)

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.
