

Nos références : PU 53227 – 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 du Serment, 44-56**
- Objet de la demande : **démolir les bâtiments existants et construire un immeuble à appartements de 25 logements avec un commerce en intérieur d'îlot et un parking en sous-sol de 15 emplacements de voiture**

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 **27/02/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **22/08/2024** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU – Titre I – article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : Hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 12 : Aménagement des zone de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RRU – Titre VIII – article 6 : nombre d'emplacements autorisés ;**
- **RCU – Titre I – chapitre III – article 5 : Implantation et gabarit ;**
- **RCU – Titre I – chapitre IV – article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/10/2024 portant les références C.2024.0659/1, 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 **17/11/2024** au **01/12/2024** et que 7 réactions ont été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **05/12/2024** ;

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 d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
- **Vu que le bien sis Rue du Serment du n° 44 au n° 56, se compose de 3 bâtiments à front de rue R+01+TV (n° 44, 50, 54 et 56) et d'un arrière-bâtiment R+00+TP (n° 48), implantés sur deux parcelles (comptabilisant 1.068m²), cadastrées 1^{ère} Division – Section A – n° 856 y 11 (958m²) & n° 856 t 3 (110m²) ;**
- **Vu que la demande vise à démolir les bâtiments existants et construire un immeuble à appartements de 25 logements avec un commerce/équipement sportif en intérieur d'îlot et un parking en sous-sol de 15 emplacements de voiture ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 27/02/2024, que le dossier a été déclaré complet le 22/08/2024 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/11/2024 au 01/12/2024 ; que les oppositions introduites ont pour motifs principaux : la densité excessive du bâti et l'importance des gabarits, les préjudices occasionnés aux parcelles voisines (dont perte de luminosité et d'ensoleillement), des craintes de futurs problèmes de stabilité, des questionnements quant au maintien des équipements sportifs existants et leur intégration dans le projet, le nombre et la catégorie des logements, le manquement d'offre de places de parking, l'étendue du projet et les répercussions sur la vie de quartier ;**
- **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 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 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;**
 - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**
 - **application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :**
 - **dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit ;**
 - **dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 32703 (PU 25891) – construire un hangar provisoire – permis octroyé le 06/11/1947 ;**

- n° 41881 (PU 35863) – construire une maison + atelier – permis octroyé le 24/07/1964 ;
- n° 44121 (PU 36566) – construire un immeuble – permis octroyé le 29/09/1971 ;
- n° 45420 (PU 38393) – implanter un silo à farine de 10T – permis octroyé le 03/12/1980 ;
- n° 46512 (PU 39516) – transformer l'annexe (nouvelle toiture) – permis octroyé le 16/06/1987 ;
- 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 2022/14528) ;
- Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeubles industriels (ateliers) comportant une unité de logement ;
- Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
- Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise de l'ensemble castral « De Mot », remontant au XI^e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 8, Anderlecht, site 31 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ; il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet, ainsi qu'un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose d'une activité productive avec magasin, bureau, réserves et garages, ainsi qu'une unité de logement (aux étages du n° 44) ;
- Considérant que la demande vise à démolir l'ensemble des bâtiments à l'exception de celui situé sur la parcelle en intérieur d'îlot, de construire un immeuble R+03+T à R+04+T comportant 25 logements et 1 commerce/équipement sportif en intérieur d'îlot ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - Immeuble à front de rue
 - -01 parking (15 emplacements) accessible par ascenseur à voiture, caves privatives (25), locaux compteurs, locaux poubelles (2), locaux vélos (2), local entretien ;
 - +00 entrées logements (2), entrées parking souterrain (1 pour voitures et 1 pour piétons), grille à rue donnant accès à l'arrière-bâtiment ; local poubelles, emplacements vélos (ouverts) ; 3 cages d'escaliers, 2 ascenseurs (du -01 au +03 et du -01 au +04) ; 5 appartements avec jardin, dont 3 unités de 1 chambre et 2 de 3 chambres ;
 - +01 6 appartements, dont 3 unités de 1 chambre et 3 de 2 chambres, 5 balcons (2 côté rue, 3 côté arrière) ;
 - +02 idem +01 ;
 - +03 idem +01 ;
 - +04 2 appartements, dont 1 unité de 2 chambres et 1 de 3chambres, 4 balcons ;
- Arrière-bâtiment
- +00 équipement de sport renseigné comme commerce au cadre VII de la demande salle de sport, vestiaires H et F avec 1 wc ;
- 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 considérablement augmentés ; que le changement d'affectation occasionne des nuisances et impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que le projet dégage des zones plantées en pleine terre et des bacs à plantes de 60cm de terre (au droit de la dalle supérieure du sous-sol) ; qu'il convient de proposer un aménagement paysager qualitatif qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ; qu'il y a lieu de prévoir une mixité de type de végétaux, de les implanter de manière conforme (arbres à haute tige à 2,00m de distance des limites mitoyennes), de préciser leur espèce et caractéristiques ;
- Considérant qu'à l'exception de la parcelle du fond, les constructions sont entièrement démolies ; que vu la configuration, les possibilités de reconversion du site sont compliquées ; que toutefois, une démolition ne peut être envisagée que si une étude détaillée de la circularité est fournie ; que le projet ne propose pas de gérer les déchets et ne développe pas le principe d'économie circulaire ; qu'il convient de fournir une note concernant la réutilisation autant que possible in situ des matériaux et/ou l'évacuation des matériaux vers une filière de réemploi ;
- Considérant que le projet envisage une gestion des eaux sur la parcelle – citerne de 10m³, bassin d'orage de 20m³, réutilisation pour les wc, machines à laver, entretien des communs et arrosage des jardins ; que 343m² sont végétalisés de manière intensive et extensive ; qu'il y a lieu de préciser le ratio entre les 2 types de végétalisation, ainsi que les épaisseurs de substrat ; que s'agissant d'un nouveau bâtiment, une végétalisation semi-intensive est un minimum ;
- Considérant que le projet est situé en zone de risque hydrogéologique (niveau piézométrique subaffleurant) et comporte des infrastructures souterraines (parking souterrain, bassin

d'orage...); que la profondeur du niveau de la nappe affleurante est située à 2,00m ; que dans ces conditions, les infrastructures souterraines peuvent constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux souterraines en provoquant une remontée de la nappe phréatique en amont du bâtiment et une baisse du niveau de la nappe en aval ; que ces modifications peuvent engendrer des inondations et des tassements différentiels ;

- Considérant qu'un dispositif drainant passif constitue un ouvrage hydraulique permettant à la nappe de passer d'amont en aval d'un bâtiment qui constituerait un barrage à l'écoulement souterrain. Celui-ci doit être dimensionné afin de :
 - soit, récupérer le débit bloqué par le bâtiment et l'acheminer gravitairement en aval sans qu'il y ait rejet à l'égout ;
 - soit, rééquilibrer les pressions amont/aval (principe des vases communicants) ;
- Considérant que le système doit être dimensionné en tenant compte des contraintes liées au contexte hydrogéologique local, et étudié par un bureau d'études spécialisé dans la gestion des eaux souterraines ou toute personne pouvant justifier d'une compétence équivalente ;
- Considérant que, par ailleurs, les bassins d'orage ne sont plus des types d'ouvrages que Bruxelles Environnement encourage ; qu'il est conseillé de prendre contact avec le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour la Gestion intégrée des eaux de pluie ;
- Considérant que la Commission encourage le maintien des équipements sportifs existants (les deux clubs de sports martiaux) qui participent à resserrer le lien social, qui sont des lieux de proximité, d'échange et de solidarité ; que dans le cadre du nouveau projet, il serait pertinent d'étudier la gestion de ces équipements par rapport au quartier (mobilité, besoin de parking, nuisances en intérieur d'îlot, ...) et de garantir leur ancrage local ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la nouvelle construction dépasse les gabarits voisins ; qu'au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;
- Considérant qu'au sous-sol, la profondeur s'aligne sur la limite maximale bâtissable des $\frac{3}{4}$; qu'au +00, la profondeur atteint 12,70m sur la limite mitoyenne gauche (+ 2,00m par rapport au n° 58) et 15,75m sur la droite (alignement sur le n° 42) ; qu'aux étages, la profondeur (hors balcon) de 14,70m dépasse de 4,00m le front de bâtisse postérieur des deux gabarits voisins (= 10,70m) ; qu'un retrait latéral de 6,10m est observé sur la gauche, de 3,07m et de 10,17m (3,07m + 7,10m) sur la droite ;
- Considérant qu'en hauteur (sur une profondeur de 4,00m au niveau des trois étages), le bâti mitoyen est dépassé de +/- 9,00m ; qu'en toiture, les dépassements sont de 3,25m à 3,90m sur le versant avant et de 4,30m et 4,80m sur le versant arrière ;
- Considérant que le nouvel immeuble est trop profond aux étages et trop haut en partie centrale ; qu'il convient de dédensifier en s'alignant sur les voisins et en ne proposant pas de débord supplémentaire après un retrait latéral ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne*, en ce que la hauteur du nouvel immeuble est supérieure à la hauteur de référence la plus élevée ; que cette hauteur variable dépasse la façade du n° 42 de 2,15m à 3,85 en partie centrale du projet ; que la hauteur de la façade du n° 58 est 3,15m plus bas que le n° 42 ; que la façade du nouvel immeuble est trop haute en partie centrale ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne garantit pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il convient de détailler ;
- Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux* ; que les superficies des pièces s'alignent au plus juste sur les minima réglementaires ; que trois logements ne disposent pas d'un espace extérieur privatif ; qu'un des logements n'est pas traversant ; qu'aucun logement n'est aménagé pour les personnes à mobilité réduite ; qu'à moins de prévoir un aménagement de plain-pied pour des personnes en situation de handicap, des chambres étant prévues en façade à rue, la dalle du rez-de-chaussée pourrait être rehaussée pour privatiser davantage ces pièces habitables ; que le passage en intérieur d'îlot des membres des clubs sportifs crée des nuisances et des vues sur des pièces habitables (dont des chambres) situées en façade arrière ;
- Considérant que, par ailleurs, l'immeuble de logements doit également répondre aux *Recommandations relatives aux projets d'immeubles incluant du logement* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins et d'application depuis le 01/03/2022 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - un minimum de 20% (en nombre d'unités) de logements de trois chambres et plus ;
 - un maximum de 20% (en nombre d'unités) de logements dont la superficie est inférieure ou égale à 60 m² ;

- Considérant que 30% des logements ont une superficie habitable inférieure à 60m² ; que le principe de mixité n'est pas observé – les 3 chambres représentent seulement 12 % des logements et aucun 4 chambres ou plus n'est prévu ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit* ; que l'implantation et les gabarits des constructions doivent pouvoir garantir l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;
- Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité bâtie est trop importante eu égard au cadre bâti environnant ; que les gabarits sont conséquents et ne s'intègrent pas à la configuration des lieux ; que la profondeur du bâti n'est pas adéquate ; que le projet mène à une densification des parties habitées (nombre excessif de logements) ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense – en proposant un gabarit maximal R+02+T, en augmentant la hauteur du rez-de-chaussée (raccordée à celle du bâti existant), en intégrant les balcons dans la profondeur du bâti ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 6, nombre d'emplacements autorisés*, en ce que le nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour l'immeuble de logements n'est pas atteint ; que 15 emplacements sont prévus pour 25 unités de logement ; qu'aucun emplacement n'est prévu pour les activités accueillant du public ;
- Considérant que le placement d'un ascenseur à voitures est onéreux et moins adéquat qu'une rampe de parking ; qu'en séance, l'architecte a justifié son choix par le fait qu'il voulait privilégier les zones de pleine terre ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que l'alternative en mobilité douce doit être la plus qualitative possible en ce que le quota de stationnement voiture n'est pas atteint ;
- Considérant qu'un total de 26 emplacements de vélos est prévu – soit, 12 au sous-sol et 14 au rez-de-chaussée ; qu'au rez-de-chaussée, il ne s'agit pas d'un local fermé, les vélos sont rangés dans le passage menant à l'arrière-bâtiment ; que le stationnement vélo de l'activité n'est pas distinct de celui des logements ; qu'il convient d'y remédier et de s'inspirer du vade-mecum édité par Bruxelles Mobilité ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 qu'il faut revoir l'expression de la façade en fonction d'un gabarit moins élevé ; qu'il convient de rehausser la hauteur du rez-de-chaussée qui est très écrasée et qui devrait s'aligner sur celle des constructions voisines, de justifier la présence des balcons en façade orientée Nord ;
- Considérant que l'article 100 du CoBAT est applicable ; qu'à partir de 1.000m² de logements, des charges d'urbanisme sont dues ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² par l'arrêté susmentionné ;
- 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. »

Fait en séance du 21/01/2025

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/1934667)

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.
