

Nos références : PU 53378 – VD/AB

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue de l'Ecole Moderne, 9B**
- Objet de la demande : **régulariser un commerce (salle de fêtes) aux 1er et 2ème étages d'un bâtiment industriel (I-2023/4395-PU-TR/MC) - création d'un volume au +01, repositionnement de l'escalier extérieur existant et création d'un chemin d'évacuation extérieur (escalier et cursive) ; requalifier la façade à rue**

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 16 mai 2024 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(s) règlement(s) communal(aux) d'urbanisme suivant(s) : 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 **04/07/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **14/08/2025** ;

Considérant que la demande déroge aux :

règlements d'urbanisme visés ci-dessus, en ce qui concerne :

RRU, Titre I, articles 4 & 6 : profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne ;

RCU, Titre I, chapitre III, article 5 : implantation et gabarit ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/10/2024 portant les références T.1996.1047/10, 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 **27/11/2025** au **11/12/2025** et que 6 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **18/12/2025** ;

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

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de l'Église Saint-François-Xavier, monument classé par l'AG2 du 26/06/2008 ;

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 bien se situe Rue de l'École Moderne au n° 9 B, immeuble en intérieur d'îlot R+01+TV/TP, implanté sur une parcelle de 912m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 264 f 18 ;

Vu l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation du 23/01/2025 ; que cet avis a été motivé comme suit :

- *le projet impactait l'intérieur d'îlot en modifiant l'accès à la salle et en augmentant la densité du bâti en zone de cour ;*
- *l'agrandissement de l'activité au +01 est incompatible avec la destination principale de la zone (logement) en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ; il est contraire au bon aménagement des lieux et porte atteinte à la fonction principale de la zone ;*
- *les volumes ajoutés sont en dérogation au Titre I et ne se justifient pas ;*
- *aucune offre de stationnement hors voirie n'est proposée ; l'offre en voirie est déjà saturée et ne peut absorber une pression supplémentaire ; les conflits d'usage et une détérioration de la qualité de vie du quartier sont réels ;*

Vu que l'intention du demandeur d'introduire un projet modificatif (art. 126) a été réceptionnée le 07/02/2025 ;

Vu que la demande modifiée vise à régulariser un commerce (salle de fêtes) aux 1^{er} et 2^{ème} étages d'un bâtiment industriel (I-2023/4395-PU-TR/MC) – création d'un volume au +01, repositionnement de l'escalier extérieur existant et création d'un chemin d'évacuation extérieur (escalier et coursive) ; à requalifier la façade à rue ;

Vu que le projet modifié a été introduit le 06/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 14/08/2025 ; que les actes d'instruction ont dû être recommencés ;

Vu que la demande modificative est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- *application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;*
- *application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection d'un bien classé ;*

Vu que cette 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 générale 0.9. du PRAS – clause de sauvegarde ;
- 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 6 du Titre I du RRU – hauteur de toiture ;
- 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 ;

Vu que l’enquête publique s’est déroulée du 27/11/2025 au 11/12/2025 ; qu’outre les plaintes de la première Commission de concertation, les oppositions concernant le projet modificatif relatent les faits suivants :

- Exploitation causant des troubles dépassant largement les inconvénients normaux, par leur intensité, fréquence, durée et nature ;
- Agrandissement de l’activité et de la capacité d’accueil ne pouvant qu’amplifier les nuisances sonores et les problèmes de circulation, difficiles à supporter par le voisinage ; utilisation avérée de la salle du +02 en tant que salle de réception ;
- Récurrence quotidienne des événements qui prive les riverains de leur droit à la quiétude et au sommeil, de mener leur vie dans un environnement sain ; salle exploitée bien au-delà des week-ends et non-respect des horaires annoncés ;
- Implantation de droit déjà illogique compte tenu du tissu urbain dense et résidentiel ; demande de tenir compte de l’historique de l’établissement, dont l’exploitation actuelle de la salle qui se fait au détriment de la qualité résidentielle et de la tranquillité des rues avoisinantes ; configuration modifiée des lieux à reconsidérer par rapport aux nuisances actuelles, en fonction du bien-être des habitants qui doivent être placés au-dessus des intérêts particuliers d’un établissement ;
- Ententes et rapports de bon voisinage se dégradant au fur à mesure sur la durée (10 ans) – nuisances sonores de nuit, garages et accès bloqués, dégradations de véhicules des riverains, comportement intimidant par rapport au voisinage, dialogue rompu et relations tendues, citoyens à bout ;
- Demande d’une solution respectueuse du cadre de vie des habitants, de contrôles réguliers de la Police qui actuellement n’apporte aucun soutien ; demande de l’application des limites horaires et sonores, de la suspension des autorisations en cas de non-respect répété ;
- Médiation organisée infructueuse – déclarations de pure forme non suivies d’effets, déclaration de déni face à l’évidence, réactions agressives, contournement des règles, aucune proactivité (améliorations obtenues difficilement et sous la contrainte) ;
- Ententes et rapports de bon voisinage se dégradant au fur à mesure sur la durée (10 ans) – nuisances sonores de nuit, garages et accès bloqués, dégradations de véhicules des riverains, comportement intimidant par rapport au voisinage ;
- Nuisances sonores extérieures dues à l’amplification sonore et aux bruits générés par la clientèle – nuisances tant en façade à rue (klaxons à l’arrivée et au départ des clients, attroupements, conversations) qu’en façade arrière (à chaque ouverture de la porte de la salle) ;
- A l’instar d’autres établissements bruxellois, envisager une relocalisation ou renoncer à une exploitation nocturne pour se réorienter en simple salle de réception ou lieu événementiel ;
- Gestion des déchets catastrophique – conteneurs à ordures débordant de déchets, sacs blancs déposés à côté, sortie des poubelles en dehors des jours de collecte, conteneurs laissés sur le trottoir ou sur des places de parking ; demande d’un plan de gestion des déchets (avec un local poubelles adéquat) ;
- Salle de fête sans places de parking privées ; impossibilité pour le gardien de réguler et d’empêcher le stationnement devant les portes de garage ; rue Dujardin inaccessible par les véhicules d’urgence durant les activités de la salle (stationnement des deux côtés de la rue malgré l’interdiction) ;
- Parking reporté sur l’espace public – projet qui n’exploite pas de solutions concrètes (anciens entrepôts à louer, organisation de navettes pour les clients depuis des parkings existants) ; demande d’un plan de stationnement hors voirie ;
- Entraves au déchargement dans la cour pour l’entreprise du rez-de-chaussée (se fait en rue), suppression du puit de lumière impactant les conditions de travail des ouvriers ;
- Exigence d’un rachat de mitoyenneté en cas d’utilisation de murs appartenant à des tiers, application des devoirs définis par le Code civil ;

- L'affiche d'enquête publique sur le bien concerné n'a pas été visible durant toute l'enquête publique ;
- La demande de permis ne corrige pas les problèmes, elle cherche à les pérenniser, voire à les aggraver ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 47590 (PU 14999) – changer l'affectation – permis octroyé le 16/07/1996
- n° 47584 (PU 42230) – changement de destination (atelier vers salle de fête) – permis octroyé le 29/01/1997

Vu l'avis du Fonctionnaire Délégué sur la demande de PU 42230 ; l'objet de la demande repris est le suivant : « changement d'affectation (à usage socio-culturel) des étages (500m²) d'un atelier (en fond de parcelle et en intérieur d'îlot) » ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2023/4395), dressé en date du 01/05/2024 ; l'infraction relevée concerne les travaux suivants :

- ajout d'un volume à l'entrée de la salle de fête, déplacement de l'escalier ;
- ajout d'une structure pour la création d'une circulation extérieure, création d'un escalier ;
- fermeture d'un patio, démolition des murs périphériques ;
- suppression d'un escalier intérieur, modification d'un escalier intérieur ;

Vu les 3 dossiers qui ont été ouverts auprès de Bruxelles Environnement pour signaler des nuisances sonores ;

Vu le signalement récent (SIGM/34595), le taux maximal de fréquentation n'est pas respecté par rapport aux informations transmises dans la présente demande ; que la capacité maximale est fixée dans le rapport SIAMU à 200 personnes (T.1996.1047/10 du 15/10/2024), que la coursive extérieure a été utilisée à d'autres fins que pour une évacuation d'urgence ; que la salle du +02 a été utilisée comme salle de réception ;

Vu la mise en demeure (I 2025/4844), dressée en date du 21/01/2025 ; il a été constaté que le 2^{ème} étage, affecté à " Loge habillage et maquillage " selon le dernier permis d'urbanisme, est utilisé sans autorisation comme seconde salle de fête ;

Considérant que le projet modificatif apporte les modifications suivantes :

- suppression de la couverture surplombant la coursive d'évacuation ;
- végétalisation des murs mitoyens de la cour et du toit plat du volume supplémentaire ;
- création de zones de rangement extérieur pour les poubelles et les poussettes, sous les escaliers ;
- représentation (partielle) des techniques placées en toiture ;
- évacuation des matériaux de construction qui avaient été abandonnés sur le toit plat après des travaux ;
- proposition d'amélioration d'aspect de la façade à rue – habillage en plaques métalliques, porte sectionnelle et panneau d'enseigne de même aspect (gris clair, effet sablé), appliques murales et lettrages d'enseigne de même aspect (doré) ;
- remplacement de l'escalier extérieur de la salle par un escalier en béton avec monte-escalier ;
- pose d'un habillage acoustique de l'escalier de secours avec dispositif anti-glisse ;
- confirmation du calcul des superficies de plancher ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Que l'augmentation du bâti n'est pas pertinente ; qu'aucune augmentation volumétrique n'est tolérée en intérieur d'îlot ;

Que l'activité est de nature à générer un va-et-vient qui occasionne des nuisances sonores dans une zone d'habitation, à des horaires tardifs et décalés (soirées et nuits), durant la semaine et le week-end ; qu'en zone résidentielle, surtout quand l'activité est proche des habitations, les limites d'usage pour faire du bruit et celles autorisées doivent être respectées ;

Que le permis PU 42230, octroyé le 29/01/1997, qui visait le changement de destination (atelier vers salle de fête), était conditionné sous réserve de garantir la tranquillité des riverains, de garantir une isolation acoustique suffisante et de limiter les nuisances sonores à leurs sources ; que ces exigences ne sont plus rencontrées actuellement ;

Que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; que le projet (commerce hors liseré de noyau commercial) contrevient à la prescription en ce qu'il impacte l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la **prescription générale 0.9. du PRAS, clause de sauvegarde**, est d'application en ce que des travaux de transformation ont été réalisés ;

Que par rapport à la demande initiale, les superficies de plancher ont été remesurées et recalculées ; que les données renseignées dans le permis de 1997 n'étaient pas complètes (superficie du +02 manquante), le montant total des superficies était erroné (500m² renseignés au lieu de 747m² vérifiés) ; que les permis d'environnement se sont faits sur base de données non vérifiées ; que l'accroissement de la superficie de plancher des +01 et +02 est en-deçà des 20% (+/- 9%) ;

Que, toutefois, l'accroissement et les modifications projetés ne sont pas compatibles avec l'affectation principale de la zone (dans ce cas-ci le logement) ; que les travaux ne respectent pas les caractéristiques urbanistiques de l'îlot et portent préjudice aux parcelles voisines ;

Que les conditions locales ne permettent pas la configuration et l'utilisation des lieux tel que projeté ; que le projet est contraire à une amélioration significative et pérenne ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les extensions volumétriques sont hors profondeur maximale autorisée ; qu'au-delà de cette profondeur, la hauteur d'un volume ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Que la rehausse volumétrique concerne une profondeur de 12,60m, en comprenant les escaliers extérieurs ; que les travaux intérieurs, concernant la fermeture du puit de lumière, se sont faits avec l'aval du propriétaire du rez-de-chaussée ; que les modifications d'agencement – suppression d'une cage d'escaliers, d'un monte-charge, d'un puit de lumière, d'un vestiaire, de cloisonnement – ont permis d'agrandir les superficies utiles de la salle du +01 ;

Que des dispositifs d'évacuation d'urgence ne se justifient pas à l'extérieur du bâti ; qu'ils doivent être intégrés en intérieur dans le bâti existant de droit ; que l'escalier de secours et la coursive mitoyenne ne se motivent pas et ne s'intègrent pas au bâti existant ;

Qu'il convient de se conformer à l'avis défavorable de la Commission précédente ; qu'en termes de volume, profil et gabarit du bâti, il convient de remettre les lieux en leur pristin état, d'améliorer les aménagements et/ou les exigences de prévention incendie en les intégrant dans ce bâti existant ;

Que la situation de droit de 1997 est plus qualitative que celle projetée ; que le projet n'améliore pas la situation existante de fait de manière significative ; que les dérogations ne sont pas acceptables ; que les autorités, mises devant le fait accompli de travaux infractionnels, ne sont pas contraintes de les accepter ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 5, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit**, en ce que les extensions volumétriques ne garantissent pas l'intégration du projet dans l'environnement urbain ; que les travaux non conformes, qui sont liés à l'accès de la salle et qui ont été réalisés sans demande préalable de permis, ne se justifient pas ; qu'ils portent atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet contrevient au **bon aménagement des lieux** en ce que :

- Nouvelle configuration du projet qui augmente les superficies de plancher disponibles pour la clientèle alors qu'il conviendrait de contenir l'activité et de limiter les nuisances ;
- Pas de gestion adéquate des déchets ;
- Pas d'offre de stationnement en dehors de la voirie ;
- Entraves à la mobilité ;
- Activité d'organisation de cérémonies ou de célébrations non assimilable à un équipement d'intérêt collectif (comme le prétend la note explicative) ;
- Plans avec les équipements techniques incomplets (unités extérieures de climatisation et des installations de ventilation mécanique) ; quid de ceux propres à l'activité du +01 et des débits compte tenu de son taux d'occupation ?
- Non-respect du Code civil – retrait légal d'1,90m par rapport aux parcelles mitoyennes pas observé (coursive) ;

Considérant que le projet ne concernant pas l'activité productive du +00, les travaux réalisés (sur le toit plat du +00), impactant les murs mitoyens, ne peuvent être abordés dans le cadre de cette demande ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ;

Que toutefois, comme cela a déjà été mentionné dans l'avis précédent de Commission, aucune offre de stationnement hors voirie n'est proposée malgré le taux de fréquentation en soirée de la salle de fête ; que l'offre de stationnement en voirie est déjà saturée et ne peut absorber une pression supplémentaire qui génère des conflits d'usage, du trafic inutile et une détérioration de la qualité de vie du quartier ; que compte tenu des horaires et du nombre de personnes attendues, le projet doit pouvoir proposer une alternative répondant à ces problématiques ;

Que le projet modificatif n'apporte aucune amélioration ; que les possibilités de parcage sur le domaine public, Square Jules et Edmond Miesse, ne sont pas une réponse adéquate ; que la demande ne tire pas les conséquences des méfaits évidents et ne propose pas d'alternatives nécessaires ;

Que le stationnement abusif et inapproprié, lié à l'activité de la salle, est avéré ; qu'en l'état, la demande est contraire au bon aménagement des lieux ; que la situation actuelle non gérée ne permet pas d'induire un comportement respectueux de la clientèle envers le voisinage ;

*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 ;

*Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;*

Considérant que le projet modificatif tente d'unifier la composition d'ensemble ; qu'il propose l'habillage de la façade à l'alignement en plaques métalliques, ainsi qu'une porte sectionnelle et un panneau d'enseigne de même aspect – gris clair effet sablé ; des appliques murales et lettrages d'enseigne d'aspect doré ;

Que la porte sectionnelle est maintenue ouverte durant les activités de la salle ; que la petite porte intégrée, limitée à un accès piéton, n'est pas utilisée par la clientèle ;

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 13/01/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal ff.,

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

Mario DE SCHEPPER

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/1950043)

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.
