



Nos références : PU 28220

Annexe : plans

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

Demandeur :

Situation de la demande : Avenue Brugmann 183

Objet de la demande : Construire une lucarne arrière, modifier le nombre de logements de 1 à 3 et mettre en conformité la construction d'un garage en intérieur d'ilot

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à Construire une lucarne arrière, modifier le nombre de logements de 1 à 3 et mettre en conformité la construction d'un garage en intérieur d'ilot, est refusé.

Art. 2. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

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 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement ;

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 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 et sa modification du 9 juillet 2019, 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 et ses modifications ;

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 et ses modifications ;

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 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation bruxelloise ou adoptés en vertu de celle-ci et ces reconductions ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux n° 2020/038 du 10 juin 2020 prolongeant certains délais relevant du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux n°2020/052 du 23 décembre 2020 prolongeant certains délais du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et son arrêté d'exécution en matière d'exigences de qualification minimale des techniciens frigoristes, et de certains arrêtés d'exécution en matière de maîtrise de l'énergie et des marchés de l'électricité et du gaz en Région de Bruxelles-Capitale et ses modifications ;

~~Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;~~

~~Attendu qu'il existe pour le territoire où se situe le bien un 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 ;~~

~~Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme suivants :

- Règlement Communal d'Urbanisme sur la bâtisse et la voirie,
- Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales

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 07/12/2022 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/06/2023 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 13/06/2023 au 27/06/2023 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s);

Vu l'avis de la commission de concertation du 10/10/2023, à savoir :

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 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 13/06/2023 au 27/06/2023 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s);

Considérant que la commission en a délibéré;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu;

~~*Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues;*~~

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, et ses modifications ;

Situation existante

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant ;

Considérant qu'un permis pour construire une maison a été délivré le 11/03/1904, qu'un permis pour l'agrandir a été délivré le 14/08/1924 ;

Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire- CoBAT) ;

Considérant que le bien est compris dans la zone de protection d'un ensemble architectural classé sis au n°177-179, avenue Molière décrété par l'A.G. du 27/05/1999 et modifié le 28/06/2001 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Considérant qu'une visite des membres de la commission de concertation a eu lieu le 21/09/2023 afin de mieux cerner l'impact potentiel du projet sur les éléments patrimoniaux du bâtiment ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- construire une lucarne arrière,
- modifier le nombre de logements de 1 à 3 réparti de la manière suivante :
 - 1 triplex sous-sol, rez-de-chaussée, entresol et 1^{er} étage,
 - 1 logement au 2^{ème} étage,
 - 1 duplex (3^{ème} étage et combles),
- construire un escalier intérieur pour le triplex reliant le rez-de-chaussée à l'étage,
- mettre en conformité la construction d'un volume en intérieur d'îlot,
- mettre en conformité la modification de la façade arrière ;

Instruction

Considérant que la mise en conformité de l'annexe en zone de jardin est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- actes à l'intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales,),
- dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- demande de permis d'urbanisme relative à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-capitale (CoBAT, articles 207 & 333),
- modifications en zone de protection d'un bien classé, (CoBAT, art. 237),

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué en ce qu'elle déroge à l'Art. 10, Titre II du RRU pour la chambre 3 du triplex et les chambres 2 et 3 du logement au 2^{ème} étage ;

Motivation

PRAS 0.6 et RRU Titre I

Considérant que le volume en intérieur d'îlot est construit dans un renforcement du jardin ; qu'il est de faible dimension ;

Considérant qu'il est visible dans les plans et photos du permis d'urbanisme PU20845 non réalisé datant de 1988 visant à La transformation d'un immeuble et à l'installation d'un parking à l'arrière ; que les photos de ce permis démontent qu'il n'était déjà pas utilisé comme parking en 1988 ; que les photos transmises par la demanderesse attestent également l'absence d'utilisation de celui-ci en parking pour véhicules motorisés ;

Considérant qu'au vu des éléments évoqués ci-avant, le volume en intérieur d'îlot est présent depuis au moins depuis 1988 ; que dès lors, l'application des articles 4 et 6, Titre I, du RRU n'a pas lieu d'être ;

Considérant que si le volume est acceptable au vu de son ancienneté, son utilisation en tant que parking pour véhicules motorisés n'est pas démontrée et ne peut être autorisée étant donné l'impact négatif qu'une telle utilisation engendrerait pour l'intérieur d'îlot ;

Considérant en effet que l'amenée de véhicules motorisés en intérieur d'îlot contrevient à la prescription 0.6 du PRAS ; que cette utilisation diminue les qualités végétales et paysagères de la parcelle ; qu'elle engendre de potentielles nuisances d'usage sonore, olfactive et visuelle ; qu'elle est incompatible avec le passage piéton et l'entrée de l'immeuble d'habitation ;

Considérant que la construction est à destination actuelle de rangement ;

Que l'aménagement d'un local vélos poussettes pourrait s'envisager dans cette construction ; Qu'en effet l'utilisation de cette construction comme garage vélos/poussettes commun serait en meilleure adéquation avec le programme de division de l'immeuble en logements multiples et pallierait au manque de solution en matière de mobilité que le projet de division implique ;

Considérant qu'un aménagement paysager de l'accès à ce local et la séparation au moyen de plantations entre cet accès et le jardin permettrait de maintenir voir d'améliorer les qualités de

l'intérieur d'îlot ;

CoBAT 207 & 333 et PRAS 21

Considérant qu'à l'analyse de la demande il apparaît que la porte cochère en fer forgé serait remplacée par une porte en aluminium ; que cependant, le demandeur déclare en séance que cette porte sera conservée ; qu'il s'agit d'une erreur glissée dans les documents graphiques de la demande ; qu'il convient dès lors, de corriger lesdits documents ;

Considérant que les photos d'intérieurs jointes à la demande révèlent les qualités architecturales et patrimoniales présentes dans l'immeuble ; qu'il convient de les préserver ; qu'il faut en conséquence, éviter toute transformation d'ordre architecturale et/ou technique (gainés, trémies, etc.) ; que dans le cas du triplex un escalier assurant la circulation intérieure entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage est proposé ; qu'il convient pour ces travaux de fournir des plans de détails assurant le maintien des éléments d'intérêt patrimoniaux ;

Considérant que la lucarne construite au 3^{ème} étage permet d'améliorer l'habitabilité du logement sous combles ;

Considérant cependant que, de par sa forme et ses finitions, ce volume ne parvient pas à s'insérer convenablement, dans la continuité architecturale des façades arrière qui sont particulièrement qualitatives compte tenu du manque de prise en compte des proportions de baies existantes en façade arrière ; qu'il convient dès lors, de revoir cette proposition dans le respect des caractéristiques architecturales de l'immeuble et de son contexte bâti immédiat ;

RRU Titre II

Considérant que la dérogation à l'article 10, titre II du RRU peut être accordée pour les chambres 2 et 3 du 2^{ème} étage étant donné que leur utilisation ne change pas par rapport à la situation de droit ;

Considérant que l'éclairage naturel de la chambre 3 au 1^{er} étage convient à cette pièce au regard du nombre d'ouvertures (1 baie de fenêtre et 3 baies correspondantes au bow-window) et de la profondeur de cet espace ; que par ailleurs, lesdites ouvertures font partie de la composition architecturale en façade à rue et de ce fait, elles ne peuvent être modifiées ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour cette chambre peut être accordée;

Considérant que la demande vise à se conformer aux articles 16, 17 et 18, titre II du RRU au regard des propositions suivantes :

- *l'aménagement d'un espace vélo en partie arrière, en zone de cour et jardin,*
 - *l'aménagement des espaces de rangement a ordures ménagères et poussettes au rez-de-chaussée, à côté de l'escalier principal, ainsi que l'installation d'une armoire d'entretien ;*
- Considérant qu'au regard de l'augmentation du nombre de logement il y a lieu de prévoir des locaux communs et de rangements en suffisance et de se conformer aux articles 3, 16, 17 et 18 du Titre II du RRU ;*

Considérant que la demande prévoit un espace pour le rangement des vélos en intérieur d'îlot ; que la création de cet espace ouvert à l'air libre et non couvert et en contact direct avec la terrasse privative du logement inférieur ne peut correspondre au bon aménagement des lieux puis qu'il ne favorise pas l'utilisation de cet espace non sécurisé et nuit à la jouissance privative de la terrasse et du jardin ; que de plus il engendre une imperméabilisation supplémentaire du jardin qui est contraire à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que lors de la visite sur place, il a été constaté que l'aménagement d'un espace poubelles et poussettes à côté de l'escalier principal risque de diminuer la qualité patrimoniale de cet espace ; que de plus cet aménagement supprime l'accès vers la cuisine du triplex ; qu'il convient afin d'éviter ces désagréments, de prévoir ces 2 espaces en sous-sol ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une bibliothèque et d'un espace de jeux en sous-sol ; Considérant qu'il s'agit de pièces de vie ; qu'elles ne sont pas qualitatives du point de vue de leur habitabilité, notamment compte tenu de leur faible éclairage naturel ; que par ailleurs, les 3 pièces en enfilade contre la mitoyenneté commune avec le n°181 de l'avenue Brugmann ne sont pas reliées par l'intérieur aux autres niveaux du triplex, alors qu'elles en font partie ;

Qu'il convient de ce qui en découle, de prévoir pour lesdites pièces une utilisation autre que celle de pièces de vie en retrouvant par exemple, des espaces de rangements plus vastes en sous-sol (caves pour chaque logement, rangement poubelles, poussettes, etc.) ou d'améliorer les qualités d'habitabilité de ces espaces et d'améliorer la liaison aux pièces du niveau supérieur ;

Eau

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant qu'une citerne est présente en situation de droit ; que celle-ci n'apparaît pas dans les plans ; que le demandeur déclare dans sa note explicative que les eaux pluviales récupérées

*seront infiltrées dans le sol afin de limiter le flux vers le réseau d'égouttage public ;
Considérant dès lors qu'il convient d'introduire une note technique relative à la gestion des
eaux pluviales à la parcelle, mettant en évidence le système de gestion choisi dans le respect du
RCU en la matière et de représenter les dispositifs dans les plans de réalisation ;*

Divers

*Considérant qu'à l'analyse de la demande il a été constaté qu'une erreur s'est glissée dans les
plans de la situation projetée ; que cette erreur porte sur la non concordance entre le garde-
corps présenté en coupe et celui présenté en élévation autour de la terrasse proposée au 3^{ème}
étage arrière ; Considérant qu'il convient dès lors de corriger cette erreur dans les plans ;
Considérant que les plans de la situation projetée ne montrent pas en détail l'architecture de la
façade à rue de l'immeuble ; que dans le but d'assurer le maintien de l'ensemble d'éléments de
cette façade, il convient de corriger ces plans au minimum à l'aide de mentions ;*

SIAMU

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS Favorable sous conditions (unanime) :

- *Eviter toute transformation d'ordre architecturale et/ou technique (gainés, trémies, etc.) à l'intérieur des pièces remarquables de l'immeuble et préserver au maximum les décors et la configuration intérieure des pièces ; pour l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage fournir des plans de détails démontrant le maintien des éléments d'intérêt patrimoniaux ;*
- *Revoir la proposition de la lucarne dans le respect des caractéristiques architecturales de l'immeuble et de son contexte bâti immédiat ;*
- *Aménager un local commun pour le rangement des vélos dans la construction existante en intérieur d'îlot en prévoyant un aménagement paysager de l'accès à ce local en séparant l'accès à celui-ci de la zone de terrasse et jardin au moyen de plantations ; Prévoir les espaces de rangement poubelles et poussettes en sous-sol ; Prévoir pour les pièces en sous-sol une utilisation autre que celle de pièces de vie en retrouvant par exemple, des espaces de rangement plus vastes en sous-sol (caves pour chaque logement, rangement poubelles, poussettes, etc.) ; ou améliorer leur habitabilité et liaison avec le rez-de-chaussée ;*
- *Introduire une note technique relative à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, dans le respect du RCU en la matière et détaillez les dispositifs dans les plans de réalisation ;*
- *Préciser les plans de la situation existante et projetée notamment par rapport à la façade à rapport aux façades en y montrant en détail son architecture (garde-corps, châssis, corniche, etc.) ; au minimum à l'aide de mention ;*
- *Maintenir la porte à rue en fer forgé et le garde-corps délimitant la terrasse arrière ;*
- *Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale. Les dérogations à l'Art. 10, Titre II du RRU sont accordées.*

~~Vu l'avis du Fonctionnaire délégué libellé comme suit :~~

~~Considérant que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme et/ou sa décision sur les dérogations dans les délais prescrits ; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations ;~~

~~Considérant que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, sont dispensés de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

Vu l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le Collège s'y réfère expressément ;

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (2/3 indice 1, 3/3 indice 1, 1/88.79 et 2/88.79) ;

Considérant que ceux-ci ne répondent pas aux conditions émises par la Commission de Concertation ;

Considérant que dès lors la demande ne réponds pas au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande arrive au terme des délais de rigueur ;

Considérant qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme.

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du Collège des Bourgmestre et Echevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) 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

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 2 de l'arrêté 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 :

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 (beroep-recours@gov.brussels) ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

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.