

Nos références : PU 51359
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 Georges Moreau, 174**
- objet de la demande : **mettre en conformité l'immeuble, étendre la façade arrière, rehausser la toiture pour créer un logement en duplex et rendre conforme le logement du jardin**

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(s) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) :~~

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : RCU 2016 – MB 17/10/2019 ;

~~Vu l'arrêté du _____ (1) de classement (1) d'inscription sur la liste de sauvegarde (1) décidant de ne pas entamer la procédure de classement (1) décidant de ne pas classer, suivant~~

Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du

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 **14/11/2019** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **03/02/2020** ;

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 ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 12/02/2020 portant les références CP.2020.0083/1/APM/cp, 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 **12/06/2020** au **26/06/2020** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **02/07/2020** ;

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

- **Vu que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
 - **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B et C ;**
 - **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la construction du bien date d'avant le 01/01/1932 ;**
 - **Vu que le bien est situé en zone de protection « 170 rue Georges Moreau, Hôtel de Maître éclectique » ; qu'il est situé dans un rayon de moins de 20 m du bien classé ;**
 - **Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
 - **Vu que le bien sis rue Georges Moreau n°174, maison mitoyenne R+2+TV implantée sur une parcelle de 199m² cadastrée Division 5, Section C, Parcelle n°273D3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements ;**
 - **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **N°10464/10979-PU : Construire 2 maisons (octroyé le 12/09/1905) ;**
 - **N°39791/33532-PU : Transformation (octroyé le 01/12/1959) ;**
 - **N°44518/36793-PU : Agrandir le 2^{ème} étage (octroyé le 28/05/1972) ;**
 - **Vu qu'en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **-1/2+BE Appartement duplex ;**
 - **01 Appartement ;**
 - **02 Appartement 1 chambre ;**
 - **TV Combles ;**
- La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qu'à l'arrière, des annexes et toitures ont été construites sans permis d'urbanisme et la corniche ;**
- **Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/2052), l'immeuble comprend 3 logements ;**
 - **Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble à appartements comprenant 3 logements ;**
 - **Vu que la demande vise à mettre en conformité l'immeuble, étendre la façade arrière, rehausser la toiture pour créer un logement en duplex et rendre conforme le logement du jardin ;**
 - **Vu que la demande a été introduite le 27/01/2020, que le dossier a été déclaré complet le 03/02/2020 ;**
 - **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2020 au 26/06/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;**

- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d’îlots ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d’habitation ;
 - application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l’espace public en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique et d’embellissement ;
 - application de l’article 237 du COBAT – Zone de protection d’un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
 - application de l’article 333 du CoBAT – Bien classé ou inscrit à l’inventaire du patrimoine architectural ou inscrit sur une liste de sauvegarde du patrimoine architectural ;
 - 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 d’une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
 - dérogation à l’article 6 du Titre VIII du RRU – nombre d’emplacement de parking ;
- Vu l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente référencé CP.2020.0083/1/APM/cp daté du 12/02/2020 ;
- Vu les recommandations communales relatives aux (sub)divisions d’immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17/07/2018 ;
- Considérant que le projet prévoit la modification de la répartition des logements existants (3) et la création de 2 logements supplémentaires ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d’îlots, est d’application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la densité du bâti est accentuée par l’extension du bâti existant sur plusieurs niveaux ;
- Considérant que l’article 333 du CoBAT – Bien classé ou inscrit à l’inventaire du patrimoine architectural ou inscrit sur une liste de sauvegarde du patrimoine architectural est d’application en ce que des modifications sont apportées en façade avant ; qu’au niveau des combles, deux lucarnes sont prévues dans l’alignement des fenêtres des étages inférieurs ; que le projet prévoit la mise en conformité du remplacement des ferronneries d’origine par des garde-corps à barreaudage ; qu’il convient de maintenir ou rétablir les éléments patrimoniaux participant au style architectural du bien ;
- Considérant la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l’espace public en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique et d’embellissement, est d’application en ce que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu’elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ; que celles-ci sont positionnées dans le plan de la façade avant et sont fortement visibles depuis la voie publique ;
- Considérant que le projet prévoit deux lucarnes dans le versant avant de la toiture ; que néanmoins, les documents graphiques ne renseignent pas les matériaux de finition utilisés ;
- Considérant que la corniche d’origine a été remplacée par une corniche d’aspect contemporain de teinte gris anthracite ;
- Considérant que l’article 237 du COBAT – Zone de protection d’un bien classé n’est pas d’application en ce que les actes et travaux ne modifient pas les perspectives ou vues sur le bien classé ou à partir de celui-ci ;
- Considérant que le profil de toiture est modifié ; que le projet prévoit un versant avant jusqu’au faite puis de plusieurs toitures plates ; qu’à l’arrière, au 4^{ème} étage, le projet prévoit une terrasse avec pare-vue ; que la demande déroge à l’article 6 § ° du titre 1 du RRU - toiture d’une construction mitoyenne en ce que le profil de toiture dépasse le profil de toiture voisin de droite le plus élevé et dépasse le profil de toiture voisin de gauche de plus de 3m ;
- Considérant que le projet prévoit les rehausses des profils des murs mitoyens de gauche et droite ; que le projet déroge à l’article 6 § ° du titre I du RRU – rehausse de profil mitoyen, en ce que le profil mitoyen de droite le plus élevé est dépassé et que le profil mitoyen de gauche le moins élevé est dépassé de plus de 3m ;

- Considérant que le projet prévoit l'extension du bâti sur 4 niveaux, la construction d'un volume annexe au 3^{ème} étage et la construction d'un escalier extérieur donnant accès au jardin à partir du bel-étage ; que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le profil de façade voisin de gauche le plus profond est dépassé et que le profil de façade du voisin de droite est dépassé de plus de 3m ;
- Considérant que la prescription particulière 2.5. 1^o et 2^o du PRAS, modification des caractéristiques des constructions et installations, est d'application en ce que le projet prévoit la densification de la parcelle par l'augmentation du nombre logements ; que néanmoins, cette utilisation s'accorde avec le cadre urbain environnant ; que la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que la présence de terrasses et d'un escalier extérieur occasionne des vues droites sur les héritages voisins ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que le projet prévoit des rehausses de mur mitoyen en guise de pare-vues ; que les rehausses de maçonneries à des fins de pare-vue sont impactantes pour les parcelles voisines ;
- Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -1/2 Studio, caves, local vélos, compteurs et jardin (01) ;
 - +1/2 Appartement 1 chambre avec terrasse et jardin (02) ;
 - +01 Appartement 2 chambres avec terrasse (03) ;
 - +02 Appartement 2 chambres avec terrasse (04) ;
 - +03+TV Appartement 3 chambres + terrasses (05) ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande d'unité(s) de logement supplémentaire(s) par l'aménagement d'espaces pas encore utilisés en tant que logement (combles, étages de chambres de bonne, etc.) et par l'augmentation du volume bâti ;
- Considérant que le projet prévoit la réorganisation de la répartition des logements et fonctions ; que la densification du nombre de logements est fonction de l'occupation de la volumétrie proposée ; que celle-ci déroge au RRU ;
- Considérant que le projet prévoit une mixité de type de logement ; que néanmoins, la répartition prévue n'est pas optimale en ce que l'appartement 3 chambres, logement familial est situé au dernier étage (sans ascenseur) et n'a pas d'accès au jardin alors que les appartements de petite taille (studio et 1 chambre) bénéficient d'un accès jardin ; que cette organisation est contraire au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher dans la chambre du logement 03, la chambre du logement 04 et les 3 chambres et le salon de l'appartement 05 en toiture ;
- Considérant que l'impact de la surdensification sur l'offre en stationnement n'est pas limité en ce que la parcelle est en zone B et C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne voire mauvaise en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que l'espace réservé au stockage des vélos n'est pas suffisant ; qu'il convient de prévoir un espace permettant le stockage aisé d'1 vélo par chambre créée ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Maintenir 3 logements uniquement ;
- Limiter les extensions au profil voisin de gauche le plus profond et le plus élevé ;
- Supprimer la lucarne arrière ;
- Reculer les lucarnes à rue de 60 cm par rapport au plan de la façade ;
- Supprimer l'escalier d'accès au jardin ;
- Rétablir les ferronneries et la corniche d'origine ;
- Compléter la légende des matériaux en ce qui concerne les lucarnes et la teinte des menuiseries prévues ;
- Prévoir un local de stockage des vélos conforme au vademecum vélos ;
- Réunir le sous-sol arrière avec le rez-de-chaussée ;
- Se conformer à l'avis du SIAMU (reçu en séance).

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6 sont acceptées moyennant le respect des conditions ci-dessus. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 07/07/2021, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*);

que les plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du 18/05/2021 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

avis défavorable :

- **Considérant l'avis favorable unanime de la commission de concertation du 09/07/2020 sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;**
- **Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 18/05/2021 et que celui-ci ne répond pas aux conditions de la commission de concertation ;**
- **Considérant que certaines conditions prescrites ne sont pas respectées en ce que :**
 - **Le projet modifié prévoit 4 logements au lieu de 3 ;**
 - **L'escalier menant au jardin depuis le 1^{er} étage n'a pas été supprimé ;**
 - **Les ferronneries et la corniche d'origine n'ont pas été rétablies ;**
 - **Le local de stockage des vélos n'est pas conforme au vademecum vélos (4,9m² au lieu de 7,2m² (9 chambres)) ;**
- **Considérant que certaines conditions prescrites ont été respectées en ce que :**
 - **Les extensions sont limitées au profil voisin le plus profond et le plus élevé (hormis l'escalier extérieur) ;**
 - **La lucarne arrière a été supprimée ;**
 - **Les lucarnes à rue ont été reculées de 60 cm par rapport au plan de la façade ;**
 - **La légende des matériaux a été complétée en ce qui concerne les lucarnes et la teinte des menuiseries prévues ;**
 - **Le sous-sol arrière est réuni avec le rez-de-chaussée ;**
- **Considérant qu'en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :**
 - **-01 4 caves privatives, 1 local poubelles, 1 local vélos/poussettes, 1 local compteurs et 1 local rangement ;**
 - **-01+00 1 appartement duplex 3 chambres avec jardin et balcon ;**
 - **01 1 appartement 2 chambres avec terrasse ;**
 - **02 1 appartement 2 chambres avec balcon ;**
 - **TV1+TV2 1 appartement duplex 2 chambres ;**
- **Considérant que l'historique des compteurs fourni par Sibelga confirme la présence de 3 logements dans le bien avant 1992 ;**
- **Considérant que la liste des habitants confirme la présence de 3 familles occupant le bien simultanément avant 1992 ;**
- **Considérant que le projet modifié n'est pas conforme aux recommandations communales en matière de (sub)division d'immeubles en ce qui concerne les alternatives en matière de mobilité douce et l'impact de la surdensification sur l'occupation de la voirie en stationnement ;**
- **Considérant que le projet modifié ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.**

Fait en séance du 22/06/2021

Par le Collège :

Par ordonnance,
Le Secrétaire communal,

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

M. VERMEULEN

A. KESTEMONT

*Notification du présent refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.
(Références dossier régional :)*

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.

(1) Biffer la(les) mention(s) inutiles(s)

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.