

Nos références : PU 51514 – VD/MP
Annexe(s) :

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- situation de la demande : **Rue de la Prose, 10-24**
- objet de la demande : **mettre en conformité les niveaux d'implantation des lots 53 à 60 dans le lotissement "Grande Ceinture"**

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 26/09/2001 et dénommé « Grande Ceinture » ;

~~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 23/12/2009 réf. L84 ;

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 entré en vigueur le 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 **06/03/2020** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **16/04/2020** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne :

article 5.1. – zone de jardins à front de rue

article 6.1. – zone de cours et jardins

permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne :

article 11 – zones de recul

article 112 – zones de cours et jardins

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

dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction

mitoyenne

dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins.

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **19/06/2020** au **03/07/2020** et que 2 réclamations et 4 demandes à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **09/07/2020** ;

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 projet se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
- **Vu que le projet est implanté dans le périmètre du PPAS « Grande Ceinture » arrêté de l'exécutif du 26/09/2001 ;**
- **Vu que le projet se situe dans le permis de lotir non périmé référencié 3 GL 10_B – sous le n° L84 (PL46042) – délivré en date du 23/12/2009, concernant le lotissement d'une propriété en 70 lots pour maisons unifamiliales ;**
- **Vu que le projet se situe Rue de la Prose du n° 10 au n° 24, groupement de 8 maisons unifamiliales mitoyennes, R+01+TM, implantées respectivement sur les parcelles cadastrées suivantes :**
 - **lot 53 au n° 10 Section A – n° 29 g 3**
 - **lot 54 au n° 12 Section A – n° 29 m 3**
 - **lot 55 au n° 14 Section A – n° 29 x 2**
 - **lot 56 au n° 16 Section A – n° 32 e 0**
 - **lot 57 au n° 18 Section A – n° 32 l 0**
 - **lot 58 au n° 20 Section A – n° 32 f 0**
 - **lot 59 au n° 22 Section A – n° 32 n 0**
 - **lot 60 au n° 24 Section A – n° 32 g 0**
- **Vu que la demande vise à mettre en conformité les niveaux d'implantation des lots 53 à 60 dans le lotissement « Grande Ceinture » ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/06/2020 au 03/07/2020, et que les oppositions introduites déplorent le manque de concertation entre les parties, les travaux mal réalisés en mitoyenneté, le niveau des terres rehaussé, l'aménagement général précaire des zones de jardin impactant les parcelles voisines en fond de jardin, le risque de causer un précédent qui pourrait être appliqué aux autres lots (exclus de la présente demande) ; qu'une des réclamations écrites porte plus précisément sur la réalisation inadaptée de deux clôtures parallèles implantées de part et d'autre de la mitoyenneté avec le lot 17 ;**
- **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 l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
 - application de l'article 155§2 du COBAT – dérogation à un permis de lotir ;
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
- n° 49865 BIS (PUFD 47569) – aménager la voirie dans le lotissement – permis octroyé le 20/01/2012 ;
 - n° 50095 (PU 48419) – construire 18 maisons unifamiliales (lots 53 à 70) – permis octroyé le 24/12/2013 ;
 - n° 50152 N(PU 50722) – modifier le permis d'urbanisme 48419 pour la construction de logements dans le lotissement « Grande Ceinture » (lots 53 à 70) – demande classée sans suite le 09/09/2019 ;
- la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour les niveaux d'implantation exécutés, pour des modifications litigieuses du relief du sol, pour le niveau de mitoyenneté des terres, pour la réalisation de clôtures montées sur les limites mitoyennes ;
- Vu la mise en demeure (I 2018/2417), dressée en date du 1/03/2019, il a été constaté que le niveau des terres a été relevé, de manière substantielle, par l'apport de remblais ; que le nivellement du terrain n'était autorisé que sur une profondeur de +/- 3,00m (soit celle des terrasses) pour ensuite observer une pente douce jusqu'en fond de parcelle ;
- Vu la demande de PU 50722 de 2019 qui visait principalement à mettre en conformité les niveaux exécutés (d'implantation des maisons et des jardins) par rapport aux plans du permis de lotir en vigueur et aux plans du permis d'urbanisme accordé (48419) ; la mise en conformité concernait 18 lots, incluant les 8 lots faisant l'objet de la présente demande ;
- Vu l'avis défavorable de la commission de concertation qui s'est tenue le 23 mai 2019 ; la demande a été jugée irrecevable en ce que les propriétaires des lots, pour lesquels la mise à niveau des jardins n'était pas encore exécutée, ont marqué leur désaccord au projet et ont demandé de suspendre le mandat en faveur du promoteur ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose de maisons unifamiliales avec terrasse arrière de 3,00m de profondeur et jardin en pente douce ayant une profondeur de 5,55m (lots 53 à 55), de +/- 10,30m (lots 56 et 57), de +/- 5,70m (lots 58 à 60) ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage principalement de mettre en conformité le profil des terrains nivelés à plat qui ont nécessité le placement de murs de soutènement en béton préfabriqué pour garantir la tenue des terres ; que l'aménagement extérieur suivant a été exécuté :
- entre lot, cloisons montées le long des limites mitoyennes gauche et droite placement de bordure en béton et grillage rigide, en place de haies végétales
 - en fond de parcelle, cloisons montées sur la limite mitoyenne placement de L en béton (de 1,60m de haut) et grillage rigide, en place de haies végétales – soit +/- 105m de longueur cumulée
 - en zone de retrait latéral prolongation des zones de terrasse (lots 53 et 60) sur 1,50m et sur 3,00m de largeur
 - au niveau de certaines terrasses manquement du retrait de 0,60m par rapport aux limites mitoyennes
- Considérant que le projet, par ailleurs, vise également à mettre en conformité des modifications de cloisonnement intérieur et des modifications de baies en façade arrière ;
- Considérant que l'article 155 §2 du CoBAT est d'application en ce qu'il y a dérogation à un PPAS ; que l'ensemble des prescriptions urbanistiques n'est pas respecté :
- article 5.1. – zone de jardins à front de rue zone entourée d'une haie de troène de 80cm de hauteur et plantée à raison de 80% de sa surface
 - article 6.1. – zone de cours et jardins clôtures composées de haies vives, ne dépassant pas une hauteur de 2,00m plantations sur au moins 60% de sa surface

- Considérant que l'*article 155 §2 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a dérogation à un Permis de Lotir ; que les prescriptions urbanistiques suivantes ne sont pas respectées :
 - article 11 – zones de recul
zones affectées aux plantations sur au moins 80% de leur surface clôturées d'une haie de troènes de 80cm de hauteur
 - article 112 – zones de cours et jardins
clôtures séparant les jardins doivent être composées de haies vives qui ne peuvent dépasser 2,00m
- Considérant qu'aucune limite mitoyenne végétale n'est proposée ;
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont modifiées ;
- Considérant que le terrassement horizontal a nécessité l'adjonction de terre venue de l'extérieur ; que le travail de terrassement modifie les différentes strates du sol et contraint le ruissellement souterrain ; que le nivellement à plat de la zone jardin est impactant pour le voisinage (8 parcelles voisines sont concernées) ;
- Considérant que la modification du relief du sol de tous les terrains est supérieure à 0,50m en fond de parcelle ; que le dénivelé atteint par endroit un surplomb des terres de 1,60m ; que le volume de remblai n'est pas mentionné ;
- Considérant que la rehausse des terres est impactant pour le voisinage ; qu'il n'est pas indispensable que le nivellement ait une pente nulle ; qu'il convient de limiter la hauteur du mur de soutènement ; qu'il y a lieu de privilégier un talutage naturel végétal ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur des constructions sur la mitoyenneté dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; qu'un muret en béton est monté sur toutes la longueur des limites mitoyennes en zone de cours et jardins ;
- Considérant qu'il convient de privilégier des modelés de sol aux pentes douces ; que les différences de niveaux ne peuvent être traitées, d'une façon systématique et généralisée, par des murs de soutènement ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de jardin et de retrait latéral*, en ce que leur aménagement vise au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- Considérant que le projet ne s'inscrit pas dans cette démarche en ce que des zones dallées de terrasse sont prolongées en zone de retrait latéral, que le traitement des limites mitoyennes n'est pas végétalisé ;
- Considérant que la réalisation des clôtures entre lots et avec l'espace public n'est pas réfléchi ni esthétique ;
- Considérant qu'entre le lot 17 de la rue du Roman et les lots 10 à 14 de la rue de la Prose, deux clôtures parallèles délimitent la mitoyenneté sans qu'aucune ne soit sur la limite mitoyenne – l'espace résiduaire inaccessible entre les 2 clôtures ne peut être entretenu ;
- Considérant que cet aménagement est inopportun et qu'il convient d'y remédier en permettant de proposer une haie végétale en place du grillage implanté sur le lot 17 ; > à faire figurer sur les plans ;
- Considérant que l'ensemble des prescriptions et règlements urbanistiques n'est pas respecté ; qu'il convient de revoir le projet en proposant une occupation équitable, qualitative et pérenne des espaces extérieurs ; que vu la configuration des lieux, l'aménagement est préjudiciable et augmente l'impact sur le cadre environnant ;
- Considérant que vu l'ampleur du nivellement et le nombre total de parcelles mitoyennes concernées (31), un traitement paysager de l'ensemble des terrains compris entre les lots 53 et 70 s'impose ; que les solutions proposées doivent être moins préjudiciables et répondre aux exigences environnementales (gestion des eaux, drain périphérique, solutions naturelles et végétales, ...) ;
- Considérant que la demande ne peut faire abstraction des 10 autres lots qui faisaient partie de la précédente demande de permis – lots pour lesquels le dénivelé du sol est encore plus important (en situation de fait : talus abrupt non stabilisé de plus de 2,50m) ; que la lecture des zones de jardins doit être globale et unifiée, offrir une continuité végétale (au lieu d'une rupture) et permettre une certaine dynamique dans le traitement paysager des jardins ;
- Considérant que vu les divergences de point de vue, une étude d'aménagement paysager pourrait apporter une réflexion approfondie portant sur la faisabilité, les contraintes et les impacts ; que les solutions et interventions doivent améliorer la

- situation paysagère existante, optimiser le potentiel de tous les terrains, tout en tenant compte des réglementations en vigueur ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme à l'article 663 du Code civil ; que les hauteurs de clôture mitoyenne ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la hauteur de clôture faisant séparation des jardins – à défaut de règlement – est fixée à maximum 3,20m dans les villes de 50.000 âmes et plus ; que la hauteur cumulée du muret en béton et du grillage rigide dépasse cette limite ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
 - Considérant que la Commission ne peut se prononcer sur l'objet de la présente demande en ce que le dénivelé du terrain est également commun aux autres parcelles ; que toute décision causerait un précédent et hypothéquerait les aménagements de jardin pas encore réalisés ou finalisés ; qu'un projet d'ensemble est prioritaire par rapport à la présente demande ;
 - Considérant que la demande est lacunaire – volume des déblais, matériau et végétation en zones de jardins, traitement des limites entre lots et en fond de parcelle, hauteur et caractéristiques des cloisons, gestion des eaux de ruissellement ;
 - Considérant qu'il convient, à fortiori, de proposer une refonte globale du projet qui remanie le traitement paysager afin de limiter le niveau de mitoyenneté des terres et d'améliorer la qualité paysagère et environnementale de l'intérieur d'îlot ;
 - Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état ne s'accorde 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. »

avis défavorable :

- Considérant l'avis défavorable unanime de la commission de concertation ;
- Considérant que le demandeur n'a pas introduit de projet modifié malgré le délai écoulé.

Fait en séance du 22/12/2020

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) inutile(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 188/3 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.