

**RECOMMANDÉ / AANGETEKEND**

Notre réf. / Onze ref 01/SFD/1783400
Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen

Contact Audrey HANSON, Attaché - tél. : 02 432 83 77 mail : ahanson@urban.brussels
BUVE Evi, tél. : 02 432 83 87, E-mail : ebuve@urban.brussels

Contact Patrimoine/Erfgoed

REFUS DE PERMIS D'URBANISME**LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,****vu la demande de permis d'urbanisme :**

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Avenue de Scheut 206
- Objet de la demande : mettre en conformité la division d'une habitation bifamiliale en 4 logements, l'extension de la cave, l'accès au jardin et les châssis en façade avant

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

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 permis de lotir (01/LAFD/168462) non périmé délivré en date du 30/05/2002 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : RCU 2016 ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite à la commune en date du 28/10/2019 ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas notifié sa décision d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme dans les délais prescrits ; qu'en conséquence, le Fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande par la commune porte la date du 28/01/2020 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

- permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne l'article D.1 – Profondeur des constructions et à l'article C.2 - Affectation
- règlement d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne les articles 16 et 17 du Titre II du RRU (local poubelle et local vélo/poussette) et l'article 6 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de stationnement) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 05/03/2020 portant les références CP.2002.1205/2/APM/vh , 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 19/06/2020 au 03/07/2020 et qu'aucune observation et/ou demandes à être entendu n'ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 09/07/2020, libellé comme suit :

« Vu que le bien se situe en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir 3 FL 76 – portant le n° L77 (PL43924) – délivré en date du 21/05/2002, et modifié en date du 16/11/2004 ;

Vu que le bien se situe Avenue de Scheut au n° 206, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 62 I 2 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la division d'une habitation bifamiliale en 4 logements, l'extension de la cave, l'accès au jardin, et les châssis en façade avant ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/06/2020 au 3/07/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'article 155 §2 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 49076 (PU 44208) – construction d'une habitation bifamiliale (lot 3) – permis octroyé le 19/11/2002

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'un escalier extérieur, pour l'extension du sous-sol, pour le placement d'un auvent, pour le changement des menuiseries extérieures de la façade à rue ;

Vu la mise en demeure (I 2019/2975), dressée en date du 26/09/2019, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement – à savoir le passage d'une maison bi-familiale à un immeuble comprenant 5 logements ;

Vu les demandes de permis des autres entités du même lotissement, ayant également pour objet l'augmentation du nombre d'unités de logement ; notamment celles des n° 204 et 210 pour lesquelles la Commission de concertation a émis un avis défavorable (30/01/2020 & 24/10/2019) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose de 2 logements répartis comme suit :

- -01 3 caves, local compteurs
- +00 garage accessible que depuis la rue (pas d'accès intérieur), hall commun avec accès bureau/sdd/caves
- +00/+01 duplex de 4 chambres, niveau inférieur : séjour, cuisine, niveau supérieur : 4 chambres dont 1 accédant à une terrasse de toit, salle de jeu, sdb, sdd, 2 wc
- +02 logement de 3 chambres, hall, séjour, cuisine, 3 chambres, sdb, sdd, 2 wc
- +03 greniers (2) non aménagés

Considérant que la demande en situation projetée envisage de scinder la maison en 4 unités de logement ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 extension du sous-sol sur toute la profondeur bâtissable, 3 caves privatives, 1 grande cave (22,50m²) et 1 buanderie (33,30m²) à l'usage exclusif du logement au rdc, local compteurs, local technique, construction d'un escalier extérieur accédant au jardin à l'usage exclusif du logement au rdc
- +00 logement de 1 chambre, hall avec sdd, hall avec accès bureau à rue et garage, cuisine ouverte sur séjour, chambre, terrasse, jardin et accès cave par escalier extérieur
- +01 logement de 3 chambres, sas avec accès cuisine (7,92m²) et buanderie, séjour (21,34m²), hall de nuit, 3 chambres arrières dont 1 avec accès terrasse de toit, sdb, sdd, wc
- +02 logement de 2 chambres, sas avec accès cuisine (7,92m²) et buanderie, séjour (21,34m²), hall de nuit, 2 chambres arrières, sdb, sdd, wc
- +03 studio de 73,80m²

Considérant que l'article 155 §2 du CoBAT est d'application en ce qu'il y a dérogation à un Permis de Lotir pour l'article D.1 – Profondeur des constructions, et l'article C.2 – Affectation ; que la profondeur maximale de construction aux sous-sol et rez-de-chaussée est limitée à 15,00m ; que le nombre maximum d'unité d'habitation est limité à 2 ;

Considérant que la demande de permis de lotir modifiée concernait uniquement l'extension de la profondeur de la zone de bâtisse à 15,00m aux +00/+01 et une adaptation du P/S ; que l'autorité délivrante ne s'est prononcée que sur ces deux aspects ; que, dès lors, toute modification apportée aux prescriptions n'est pas validée ; qu'il y a donc lieu de se référer à la première version des prescriptions ;

Considérant que l'esprit initial du permis de lotir était de proposer des logements de grande taille – uni ou bifamilial ; qu'il convient de le respecter ;

Considérant que l'escalier extérieur reliant la cave au jardin dépasse cette limite de zone bâtissable de 3,90m ; que le permis initial n'octroyait qu'un sous-sol partiel avec 3 caves à rue ;

Considérant que le sous-sol a été agrandi sur toute la profondeur bâtissable de 15,00m ; cette extension destinée au logement du rez-de-chaussée est utilisée en tant que cave et buanderie ;

Considérant que la hauteur de façade n'est pas conforme aux prescriptions ; que les gabarits de tous les lots sont identiques ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que la chambre 3 au +01 n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant qu'il s'agit de nouvelles entités de logement et que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, articles 16 & 17, locaux poubelles & vélos/poussettes**, en ce qu'aucun local d'accès aisé n'est prévu dans l'immeuble ;

Considérant que, selon la note explicative, des emplacements vélos et un local poubelles sont prévus le long de la servitude de passage ; que cette solution n'est pas envisageable ; que la servitude doit rester libre de tout obstacle ; que cet aménagement potentiel n'est pas pérenne et porte préjudice aux droits des tiers ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et qu'elle impacte l'habitabilité de l'ensemble de l'immeuble pour les points suivants :

- Répartition inégale entre entités au niveau des espaces de rangement en cave

- Double accès à la cave 2 non conforme
- Locaux communs inexistant (locaux vélos/poussettes et poubelles)
- Densification d'occupation – superficies habitables minimales peu confortables, superficie des pièces de vie inadaptée par rapport au nombre de chambre
- Sanitaires non équipés et exigus, nombre de wc insuffisant pour des logements de 3 chambres
- Wc peu accessible (+01/+02)
- Création dans le séjour d'une circulation de passage inadaptée (+01/+02)
- Deuxième porte du hall d'entrée des communs non pertinente
- Faible atténuation des bruits due à l'épaisseur réduite des surfaces de séparation (confort acoustique de piètre qualité)
- Double porte inadaptée pour une chambre et qui de plus n'est accessible que depuis le séjour (+00)
- Aménagement non pertinent du dernier niveau en studio cloisonné

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 4 sans aucune augmentation volumétrique des niveaux hors-sol ; que cette configuration a pour conséquence de créer des logements avec des défauts manifestes d'habitabilité ; que la maison – d'une surface habitable totale de +/- 305m² – n'a pas la capacité d'accueillir 4 entités de logement ;

Considérant qu'il est incontestable que, vu la configuration de l'espace sous combles (lucarnes, hauteur libre suffisante), le grenier de la situation de droit est aménageable ; qu'à contrario, dans le respect de l'esprit des prescriptions du permis de lotir, les superficies habitables supplémentaires s'entendent être disponibles pour l'agrandissement du logement du +02 (aménagement en duplex) ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir une typologie de maison commune aux 5 lots ;

Considérant que la subdivision de cette maison doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que, notamment, les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU
- L'impact de la surdensification sur l'offre des stationnements en voirie est limité
- L'aménagement d'espaces non habitables (comme les greniers) est affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 6, règle générale**, en ce que le nombre de parcage à prévoir par logement n'est pas atteint ;

Considérant qu'un emplacement est prévu pour 4 logements ;

Considérant que des emplacements de parcage seraient disponibles sur une autre parcelle, accessibles via la servitude de passage ; que cette disposition n'est pas grevée d'un droit réel et d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que la terrasse du +01 et le balcon du +02 ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que des murs mitoyens ne peuvent être exhausés – étant hors zone de bâtisse ;

Considérant qu'en situation existante de fait, des murs de séparation ont été construits ; qu'ils ne figurent pas sur les plans ;

Considérant qu'il convient, avec les voisins concernés, de faire enregistrer un accord commun qui mentionne les dimensions et matériau de la séparation ; qu'il y a lieu, s'il échet, de proposer un type de séparation identique pour tous les lots ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que les menuiseries extérieures initiales étaient en ALU ; qu'elles sont projetées en PVC et en bois pour la porte d'entrée ; que 2 panneaux vitrés de la lucarne avant sont remplacés par des opaques ;

Considérant que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ; qu'il convient toutefois d'unifier les matériaux des menuiseries avec le cadre bâti avoisinant (les 4 autres lots) ;

Considérant que certaines informations de la demande sont lacunaires et erronées :

- les informations de l'Annexe I et de la note explicative ne concordent pas
- l'aménagement du jardin, le traitement des limites mitoyennes (haies, clôtures), les équipements sanitaires, ... ne figurent pas sur les plans

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

Considérant que depuis la commission de concertation le demandeur n'a pas introduit de plans modificatifs visant à répondre aux remarques de l'avis défavorable ;

Considérant que la demande vise à régulariser la transformation d'une maison bi familiale en immeuble de rapport comprenant 4 unités de logement ; que la demande vise également à la régularisation de l'extension de la cave et de la création d'un escalier reliant le sous-sol au jardin ;

Considérant que le permis de lotir dans son article C2 précise que « les constructions sont destinées à des habitations résidentielles uni ou bi familiales » et dans son article D1 que « la zone de construction des sous-sols n'excèdera pas 15m à partir de l'alignement » ; que la demande est contraire au permis de lotir en vigueur ;

Considérant que l'octroi de dérogation ne peut aboutir à vider le règlement de sa substance, que l'autorité délivrante doit donc estimer si l'accumulation des dérogations même de faibles ampleur, ne va pas à l'encontre des objectifs d'urbanisme et d'aménagement du territoire portés par les règlements en question, que tel est le cas ici ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation aux articles 16 et 17 du Titre II du RRU ; que les articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU impose pour tout travaux ayant une incidence sur les parties communes d'un immeuble d'améliorer la conformité de celui-ci aux normes du RRU en ce qui concerne l'aménagement des locaux communs : local vélos/poussettes, local poubelles et local pour le rangement du matériel de nettoyage ;

Considérant que les dérogations sont trop nombreuses et trop importantes ;

Considérant que la demande n'est pas conforme au Code Civil, que l'autorité délivrante ne peut autoriser un projet contraire à une norme supérieure ;

Considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde pas au cadre urbain environnant et ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

Fait à Bruxelles, le ...

Le fonctionnaire délégué,

Le fonctionnaire délégué,

Bety WAKNINE,
Directrice générale

Thibaut JOSSART,
Directeur

Notification du présent refus de permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins (Références dossier communal :).

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du fonctionnaire délégué. Ce recours au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste.

En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site urban.brussels.

ANNEXE 1

Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1^{er}, 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 tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
 - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

- 1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
- 3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 4) A compléter par l'autorité délivrante
- 5) A compléter par la date de la décision
- 6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
- 7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

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/>.

Saisine du fonctionnaire délégué

Article 156/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

À défaut de notification de la décision du collège des bourgmestre et échevins dans les délais visés à l'article 156, le fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2.

Article 178/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

En dérogation aux articles 178 et 178/1, et sous réserve des paragraphes suivants, lorsqu'il est automatiquement saisi conformément à l'article 156/1, le fonctionnaire délégué notifie simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins sa décision octroyant ou refusant le permis dans les quarante-cinq jours de la date de sa saisine.

À défaut de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans ce délai, le permis est réputé refusé.

§ 2. Lorsque le fonctionnaire délégué constate que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas soumis la demande :

1° à l'avis qui doit être requis d'administrations ou instances, il sollicite lui-même ces avis et en avise le collège et le demandeur.

2° aux mesures particulières de publicité qui doivent être organisées, il invite le collège à organiser lesdites mesures dans les dix jours de sa demande.

Lorsque le fonctionnaire délégué procède à l'une et/ou l'autre des mesures visées à l'alinéa 1er, le délai de quarante-cinq jours prévu au § 1er est augmenté de trente jours.

Complémentaire à l'alinéa 2, lorsque le fonctionnaire délégué procède à la mesure visée à l'alinéa 1er, 2°, et que l'instruction des mesures particulières de publicité se déroule durant les vacances scolaires, le délai prévu au § 1er est encore augmenté de :

– dix jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël ;

– quarante-cinq jours s'il s'agit des vacances d'été.

§3. Complémentaire aux dispositions générales applicables à toutes les procédures, sont applicables dans le cadre de la procédure visée au présent article :

1° l'article 177/1, sous réserve des renvois qui y sont faits à l'article 178, qui sont ici remplacés par des renvois au présent article ;

2° l'article 188.

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 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.

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de 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

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à
(2) **a été octroyé / refusé (3) par**
(4) **le** (5).

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du..... (date) au (date) entre (heure)
 et (heure)..... à
 (adresse) (6)
-(7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest
(1) met betrekking tot
.....(2) **toegekend / geweigerd werd**
(3) **door** (4) **op** (5).

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op (datum) tussen (uur) en (uur) (6)
-(7)

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onvereenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot.....

door (naam + voornaam):

Handtekening: