

Nos références : PU 51745 – IDV/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 : ***Chaussée de Mons, 70***
- objet de la demande : ***mettre en conformité une maison de rapport avec un commerce et des appartements***

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 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 **03/11/2020** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **15/02/2021** ;

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 ;**
- **RRU – Titre I – article 12 – aménagement de la zone de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre I – article 13 – maintien d'une surface perméable ;**
- **RRU – Titre II – article 3 – superficies minimales ;**
- **RRU – Titre II – article 8 – wc ;**
- **RRU – Titre II – article 10 – éclairage ;**
- **RRU – Titre II – article 11 – vue ;**
- **RRU – Titre II – articles 16, 17 et 18 – locaux communs ;**
- **RRU – Titre VI – article 36 – enseigne parallèle ;**
- **RRU – Titre VI – article 37 – enseigne perpendiculaire ;**
- **RCU – article 3 - §8 – Entretien et travaux de rénovation ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 03/08/2021 portant les références T.1991.2290/9/CAP/dd, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis d'(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) : Bruxelles Mobilité ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **24/09/2021** au **08/10/2021** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **14/10/2021** ;

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, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau 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 le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;**
- **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;**
- **Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone restreinte ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
- **Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;**
- **Vu que le bien, dont le permis de construire est antérieur à 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;**
- **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 chaussée de Mons n° 70, maison mitoyenne R+03+TV implantée sur une parcelle de 163m² cadastrée Division 5, Section B, Parcelle n°214X13, est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière comprenant 2 logements ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**

- n° 03625/4126-PU : démolir un bâtiment existant + reconstruire une petite habitation PU octroyé le 16/03/1887 (bâtiment arrière) ;
- n° 05969/F6456-PU : modifier la baie de vitrine PU octroyé le 30/05/1894 ;
- Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu’elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/939), l’immeuble abrite 1 commerce et 2 logements ;
- Vu qu’aucun PV d’infraction ou mise en demeure n’a été dressé(e) pour ce bien ;
- Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant 1 commerce et 2 logements ;
- Vu que la demande vise à mettre en conformité une maison de rapport avec un commerce et des appartements ;
- Vu que la demande a été introduite le 03/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 15/02/2021 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/09/2021 au 09/10/2021, 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 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 l’article 126§11-2° du COBAT – dérogation à un règlement d’urbanisme ;
 - application de l’article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l’inventaire à titre transitoire ;
 - 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 ;
 - dérogation à l’article 12 du Titre I du RRU – aménagement de la zone de cours et jardins ;
 - dérogation à l’article 13 du Titre I du RRU – maintien d’une surface perméable ;
- Vu l’avis du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente référencé T.1991.2290/9/CAP/dd daté du 03/08/2021 ;
- Vu que la chaussée de Mons est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu’aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d’urbanisme n’a été formulée ;
- 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 les actes et travaux suivants :
 - mettre en conformité l’aménagement du commerce et des logements ;
 - mettre en conformité la construction d’une annexe couvrant toute la zone de cours et jardins ;
 - mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures et enseignes ;
- Considérant qu’en situation projetée, la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 1 local compteur, 1 chambre froide, 1 cave pour le commerce ;
 - 00 1 commerce type HoReCa ;
 - 01 1 appartement 1 chambre ;
 - 02 1 appartement 1 chambre ;
 - 03+TV 1 appartement duplex 1 chambre ;
- Considérant que la zone de cours et jardins est occupée par un bâtiment depuis 1987 (cfr. Brugis) ; que les vues aériennes de 1971 et 1977 confirme la présence d’un jardin ;
- Considérant que l’entièreté de la parcelle est imperméabilisée ;
- Considérant que la maison voisine de référence de gauche au n° 68 de la chaussée de Mons a été étendue au rez-de-chaussée suite la délivrance du permis d’urbanisme de 1971 ;
- Considérant que la maison voisine de référence de droite au n° 72 de la chaussée de Mons présente une annexe dont la volumétrie n’est pas en situation de droit ; que cette annexe s’étend sur l’entièreté de la parcelle ; que cette dernière est moins profonde que celle concernée par la demande ;

- Considérant que le bien est proche d'un coin de rue (chaussée de Mons – rue Dr De Meersman) ; que la zone de cours et jardins est mitoyenne des parcelles au n° 4, 6 et 8 de la rue Dr De Meersman ; que ces parcelles sont occupées par des arrières-bâtiments ; que cependant, ces volumes n'occupent pas l'entièreté de la largeur du fond de parcelle ; que ces constructions datent d'au-moins 1953 (cfr Brugis 1953) ; que, par conséquent, les constructions de référence de droite ne sont pas continues le long du mur mitoyen de droite ;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la couverture de la cour s'étend au-delà de la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle en ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que l'annexe dépasse la profondeur constructible des trois-quarts de la parcelle ; que la construction dépasse de plus de 3m le profil arrière de la maison voisine de gauche la moins profonde ;
- Considérant que les profils voisins en situation de droit ne sont pas renseignés dans la demande ; archives indisponibles le 24/09/2021 ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction mitoyenne, en ce que l'annexe dépasse la profondeur constructible autorisable ;
- Considérant que les archives sont lacunaires en ce qui concerne l'affectation du bien et la répartition des fonctions ; que le cadastre renseigne 2 logements (dernière mise à jour en 2003) ;
- Considérant que, selon les recommandations communales en matière de division d'immeubles, la demande rentre dans le cadre d'une demande de logement(s) supplémentaire(s) ; que l'octroi d'un logement supplémentaire n'est envisageable que sous réserve du respect de certaines conditions ;
- Considérant qu'au 1^{er} et 2^{ème} étage, le bien se compose de deux pièces principales séparées par un mur porteur déterminant répartition des pièces ;
- Considérant que l'historique des compteurs de Sibelga indique que le 3^{ème} étage n'est occupé par du logement que depuis 2008 ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre II du RRU – Superficies minimales en ce que les séjours/cuisine des appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage présentent un déficit de superficie de 5,9m² ; que le séjour de l'appartement sous-combles présente un déficit de superficie de 7,7m² ; qu'aucun espace de stockage privatif n'est disponible ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre II du RRU – WC en ce que les WC de tous les appartements ne présentent pas de sas de séparation avec les séjours ; que la superficie des salles de bain des appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage ne permet pas l'aménagement d'un WC de 80X120 cm avec les autres équipements nécessaires ; que l'emplacement du WC de l'appartement sous-comble n'est pas renseigné ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU – Eclairage naturel en ce que les séjours du 1^{er} et 2^{ème} étage présentent un déficit de superficie de 18cm² (pour une superficie non conforme) ; que les chambres des appartements du 1^{er} et 2^{ème} étage présentent un déficit de superficie de 2,51m² ; que la chambre de l'appartement sous-combles présente un déficit de superficie de 0,92m² ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre II du RRU – Vue en ce que le logement sous-combles ne profite pas d'une vue à 1,50m de hauteur ; que la fenêtre de toit est installée au-delà de cette hauteur ;
- Considérant que la demande ne prévoit aucun local commun (dérogation articles 16, 17 et 18 du Titre II du RRU) et qu'aucune justification n'a été fournie ;
- Considérant que la demande est contraire au bon aménagement des lieux en ce que :
 - la chambre du 1^{er} étage est ouverte sur le hall (pas de porte) ;
 - l'aménagement de 2 salles de bain dans un appartement 1 chambre ne se justifie pas au regard de la taille réduite des autres pièces ;
 - la surdensification du bien altère la qualité des logements (superficie habitable insuffisante pour le nombre de logements proposé) ;
- Considérant que les conditions d'habitabilité des logements proposés ne sont pas respectées ; que la demande prévoit 3 petites unités de logement d'une superficie inférieure à 60m² ; que l'impact de la surdensification sur l'occupation de la voirie n'est pas limité et qu'aucune solution de mobilité douce n'est prévue ; qu'aucun logement familial n'est prévu ;

- Considérant que la surface d'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle est nulle ; que le taux d'imperméabilisation de la parcelle est maximal ; que l'impact de la densification du nombre de logements sur l'égout public n'est pas limité ; qu'aucun système de récupération/réutilisation des eaux de pluie et/ou toiture végétalisée n'est prévu afin de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout ;
 - Considérant l'application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ; que la demande vise à mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures qui ont été remplacées par du PVC blanc à profil plat non-cintré au 2^{ème} et 3^{ème} étage ; que les châssis du 1^{er} étage ne sont pas uniformisés aux autres ; que la devanture du commerce ne correspond plus à la situation d'origine ;
 - Considérant que la demande déroge à l'article 3-§8 du RCU – Entretien et travaux de rénovation, en ce qu'en cas de remplacement des châssis visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis ne participent pas à la composition de la façade ; que le matériau choisi ne garantit pas la durabilité dans le temps et n'assure pas une bonne qualité esthétique ;
 - Considérant que la demande déroge à l'article 36 du Titre VI du RRU – Enseigne parallèle, en ce qu'elle est posée à moins de 50cm des limites mitoyennes, qu'elle présente un développement de plus de deux-tiers de la largeur de la façade ;
 - Considérant que la demande déroge à l'article 37 du Titre VI du RRU – Enseigne perpendiculaire, en ce qu'un seul dispositif d'enseigne n'est autorisé par façade ; qu'elle présente une hauteur supérieure à 1,50m ; la superficie de l'enseigne dépasse 1m² ;
 - Considérant qu'en plus des enseignes, la devanture et la porte d'accès au logement sont entourés de panneaux publicitaires et/ou photos (e.a. produits vendus dans le commerce) (cfr. photos) ;
 - Considérant que de manière générale, l'extension du 1^{er} étage n'est pas régularisable en l'état ; qu'aucune proposition visant à limiter l'impact de l'imperméabilisation du sol sur le réseau d'égouttage public n'a été envisagée ; que la surdensification du bien est de nature à porter atteinte à la qualité des logements ; le bien de taille modeste n'est pas adapté à une telle densité de logement (commerce, logements, locaux communs (e.a. local vélos) ; que la régularisation en l'état des modifications apportées à la façade n'est pas envisageable ;
 - Considérant que la Direction Gestion et Entretien des voiries – Bruxelles Mobilité n'a émis aucune remarque sur le projet ;
 - 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 s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »**

Fait en séance du 11/01/2022

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.