

Nos références : PU 52525 – OH/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 : **Place Séverine, 34**
- objet de la demande : **étendre une maison unifamiliale**

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 règlement communal d'urbanisme suivant : RCU entré en vigueur le 17/10/2019 ;

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 **16/06/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **09/09/2022** ;

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 11 : Aménagement des zones de recul ;**
- **RRU – Titre I – article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre I – article 13 : Maintien d'une surface perméable ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : Superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 4 : Hauteur sous plafond ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre III – articles 5 et 7 : Implantation / Gabarit ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre V – article 23 : Toiture plate ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre VII – Section 2 – article 5 : Aménagement ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre IV – article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre IV – article 11 : Volets.**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **01/12/2022** au **15/12/2022** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **22/12/2022** ;

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 à prédominance résidentielle zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
- **Vu que le bien est inscrit dans la cité-jardin du Bon-Air ; que le bien, implanté dans un parcellaire en ordre semi-ouvert, fait partie d'un îlot regroupant 3 maisons unifamiliales aux caractéristiques identiques ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
- **Vu que le bien se situe Place Séverine au n° 34, maison 3 façades R+01+TV implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 35 L 5 et est répertorié en tant que maison de cité ;**
- **Vu que la demande vise à étendre une maison unifamiliale ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 16/06/2022, que le dossier a été déclaré complet le 09/09/2022 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/12/2022 au 15/12/2022, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
- **Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :**
 - **application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;**
- **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 1.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;**
 - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
- dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU – aménagement des zones de recul ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n°32575 (PU 25745) – Construire 40 maisons – permis octroyé le 08/05/1947 ;
 - n°40231 (PU 34017) – Construire un garage – permis octroyé le 18/10/1960 ;
 - n°46836 (PU 40081) – Construire une annexe – permis octroyé le 19/09/1989 ;
 la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la création d'un auvent (entre 2012 et 2015), pour la pose d'un plancher sur toute la zone de cour et jardin (entre 2020 et 2021), pour l'ajout d'un lanterneau sur le versant arrière de la toiture (entre 2020 et 2021), pour l'ajout de caisson à volet aux fenêtres du rez-de-chaussée façade avant, pour la modification des divisions et matériaux des menuiseries ;
- Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Cave + Buanderie + Provision + Cave à charbon
 - 00 Living + Cuisine + Salle à manger + Garage (détacher du volume principal) + Jardin
 - +01 2 Chambres + Sdb
 - Combles Grenier
- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (plans + Cadastre) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;
- Considérant qu'en situation existante la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 3 Caves
 - 00 Salon + Cuisine + Salle à manger + Garage (rattaché au volume principal) + Wc + Terrasse Couverte + Jardin
 - +01 2 Chambres + Sdd avec Wc
 - Combles 2 Chambres + Sdd avec Wc
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de :
 - Augmenter la superficie habitable de 50m² répartie sur le rez-de-chaussée et le +1 pour ajouter une chambre, un dressing et une Sdd ;
 - Supprimer l'auvent de l'entrée et la couverture de la terrasse ;
 - Isoler par l'extérieur le nouveau volume ;
- Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :
 - -01 3 Caves
 - 00 Salon + Cuisine + Salle à manger + Garage (rattaché au volume principal) + Wc + Jardin (entièrement dallé)
 - +01 3 Chambres + Sdd avec Wc + Dressing + Sdd
 - Combles 2 Chambres + Sdd avec Wc
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que la construction d'une annexe sur deux étages impacte la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot en ce que la qualité végétale et esthétique de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces de pleine terre sont diminuées ;
- Considérant que la représentation des espaces extérieurs est lacunaire et ne permet pas de vérifier la conformité ; qu'il convient d'y pourvoir ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle (concerne l'accès au jardin) ; que le projet n'opère pas un retrait latéral de 3m par rapport au la limite mitoyenne de gauche (parcelle non construite) et est haute de 6,63m ; que le projet dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin de droite n°35 (3,67m) et est haute de 3,31m ; que cette profondeur et cette hauteur sont excessives et ne se motivent pas ; qu'en outre, elles génèrent d'autres dérogations ;
- Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, articles 5 et 7– implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ; qu'en l'état, la nouvelle annexe ne prend pas en compte le contexte dans lequel il s'implante ;

- Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m² celles-ci sont végétalisées ; que la nouvelle toiture fait 35,5m² et qu'il n'y a pas de proposition de végétalisation ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 11, aménagement des zones de recul*, en ce que celui-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ; en ce qu'une haie végétale doit être plantée sur la limite mitoyenne de gauche ; que la zone reprise entre la mitoyenneté et l'allée de garage ne peut être aménagée qu'en jardinet planté en pleine terre ; qu'une bordure en béton, sur l'entièreté de la zone n'y concoure pas ; qu'il convient d'y remédier ;
- Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VII, Section 2, article 51 §1 – aménagement* ; la zone de recul et les zones de retrait latéral jouxtant l'espace public participent à l'embellissement et à la végétalisation de l'espace public ; en ce que les zones de recul sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que l'aménagement de la zone jardin est manquant sur les plans ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable*, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que lors de la commission de concertation le demandeur a expliqué que le jardin était entièrement dallé ; qu'il convient de supprimer le dallage et de retrouver un jardin en plein terre ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que la chambre 04 situé sous les combles ne présente pas les superficies minimales obligatoires de 9m² (fait 7m²) ; que dans les combles, la superficie à prendre en compte est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50m ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement afin d'augmenter les superficies ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre du logement 05 ne peut être considérée comme une surface habitable ;
- Considérant que la *prescription particulière 1.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que la façade est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural de la cité jardin ; que le projet modifie de façon radicale l'aspect des façades visibles depuis la rue ;
- Considérant que la maison fait partie d'un groupement de 3 maisons ; que les éléments architecturaux de la façade sont modifiés ; que celle-ci rompt complètement avec l'expression architecturale typique des maisons de la cité-jardin ; que cela affecte la composition d'ensemble de la cité-jardin ; qu'il y a lieu de garder la façade dans son état d'origine ;
- Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC de couleur blanche ; que les divisions sont hétéroclites et disparates par rapport à la typologie de la façade ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que les châssis des 3 maisons du même îlot n'ont plus les caractéristiques d'origine ; que l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respecté ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il y a lieu de remplacer les menuiseries extérieures dans leur état d'origine ;
- Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement* ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;
- Vu que la maison, se trouve dans de la cité Bon-Air, qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux de cette cité ;
- Considérant qu'une revalorisation de ce patrimoine social est indispensable ; que toute intervention doit restituer la cohérence morphologique et typologique de la Cité ainsi que la remise en valeur de ses qualités architecturales (qualité des matériaux, maintien des caractéristiques initiales) et paysagères (valorisation des composantes naturelles) ;

- Considérant que l'architecture proposée (par ex. proportion des fenêtres, toiture plate ou mur aveugle en façade avant) ainsi que les matériaux utilisés ne s'intègrent pas au cadre bâti environnant et n'est pas de nature à mettre en valeur le caractère patrimonial de la cité-jardin ; qu'il n'est pas tenu compte des caractéristiques urbanistiques et de la typologie des maisons qui composent la cité-jardin Bon-Air ;
- Considérant que pour une parfaite intégration dans la Cité-jardin, les 3 lots devraient faire partie d'un seul ensemble à l'image des groupements de maison alentours ;
- Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public ne s'harmonisent pas entre eux et avec ceux du voisinage ; que la qualité esthétique, que le jeu d'appareillage et les ornements en brique ne sont pas représentés sur la façade du bâti actuel et que la construction de la nouvelle annexe est recouverte d'un crépi blanc ; que cette solution peu qualitative ne se motive pas ; que la façade ne s'intègre pas dans son voisinage ; que l'extension est inenvisageable ;
- Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, Titre I, Chapitre IV, article 11 – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, doit respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; qu'il y a lieu de supprimer les caissons à volets situé sur les deux fenêtres du rez-de-chaussée ;
- 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. »

Fait en séance du 21/02/2023

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 : 01/AFD/1845694)*

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 188/8 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.