

Nos références : PU 52734 – 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 : ***Chaussée de Mons, 1099***
- objet de la demande : ***agrandir le commerce au rez-de-chaussée, séparer l'entrée du logement et du commerce & ajouter une terrasse au 1er étage côté jardin***

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

~~Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le — et dénommé ;~~

~~Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé — et approuvé le ;~~

~~Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du ;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le 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 **06/12/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **22/12/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement d'urbanisme visé 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 VI – article 36 : Enseigne parallèle à une façade ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre VII – Section 3 – article 56 : Maintien d'une surface perméable ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre VI – Section 1 – article 29 : Conduits d'évacuation des systèmes de ventilation ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre VI – Section 1 – article 30 : Débouchés des conduits de fumée et des systèmes de ventilation ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/01/2024 portant les références CP.2009.0672/5, 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 **28/03/2024** au **11/04/2024** et que 1 réaction a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **18/04/2024** ;

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 mixte, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
- **Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1099, maison R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 674 T 3 et est répertorié en tant que maison de commerce sans entrée particulière ;**
- **Vu que la demande vise à agrandir le commerce au rez-de-chaussée, séparer l'entrée du logement et du commerce & ajouter une terrasse au 1er étage côté jardin ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 06/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 22/12/2023 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/03/2024 au 11/04/2024, qu'une opposition a été introduite ayant pour motif principal :**
 - **Le vis-à-vis créé par les terrasses du rez-de-chaussée et du +1 avec le bâti situé sur les parcelles mitoyennes ;**
- **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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques**
 - **application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
 - **dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
 - **dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;**
- **Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa défavorable ;**
- **Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'agrandissement de commerces HoReCa supplémentaires est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;**

- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 31203 (F24356-PU) – construire une annexe – permis octroyé le 25/03/1941 ;
 - n° 38238 (F31847-PU) – transformation – permis octroyé le 11/04/1957 ;
 - n° 45842 (38938-PU) – transformer le 2ème étage – permis octroyé le 21/08/1984 (concerne l’extension R+1 et R+2) ;
 - n° 46426 (39661-PU) – transformations – permis octroyé le 25/08/1987 (concerne la façade à rue) ;
 - n° xxxx (50957-SS) – mettre en conformité la réaménagement intérieur du commerce classé sans suite en date du 06/07/2020 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l’ajout d’annexe au rez-de-chaussée côté gauche et la création d’une terrasse au +1 sur la toiture plate (entre 2017 et 2018), pour la création d’un escalier accolé au mur mitoyen droit (entre 2018 et 2019), le changement de la vitrine commerciale (entre 2017 et 2019) ;
- Vu que la demande en situation de droit se compose d’un commerce (restaurant) au rez-de-chaussée et d’un logement aux étages ; la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Indéfini
 - 00 Commerce + Terrasse + Jardin
 - +01 Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Balcon + Terrasse
 - +02 Logement 01 – Duplex 3 Chambres
 - Combles Indéfini
- 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 (Cadastré + archive) ; que la demande maintient le caractère unifamilial de la maison ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de :
 - Mettre en conformité l’annexe au rez-de-chaussée, la terrasse et l’escalier au +1 et la modification de la vitrine commerciale ;
 - Placer une gaine de ventilation en façade arrière ;
 - Création d’une terrasse en fond de parcelle ;
- Considérant qu’en situation projetée l’aménagement des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Indéfini
 - 00 Commerce + 2 Terrasses + Jardin
 - +01 Logement 01 – Duplex 3 Chambres + Balcon + Terrasse
 - +02 Logement 01 – Duplex 3 Chambres
 - Combles Indéfini
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d’îlots*, est d’application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;
- Considérant que le Plan de Gestion de l’Eau encourage la gestion des eaux pluviales de la parcelle pour limiter les phénomènes d’inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ; qu’aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n’est envisagée ; qu’il y a lieu de penser à végétaliser les toitures plates et ou installer une citerne d’eau de pluie avec le réemploi des eaux à des fins domestiques ;
- Considérant que les nouvelles constructions sont composées de derbigum noir ; que l’utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l’absorption de l’énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l’air et renforce le phénomène d’îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d’îlots de chaleur et de réduire l’inconfort thermique extérieur des usagers ; qu’il y a lieu de proposer un revêtement composé d’un albédo élevé sur toutes les toitures plates ;
- Considérant que l’utilisation d’une plate-forme de toit en terrasse peut occasionner des nuisances en intérieur d’îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le niveau sonore de l’intérieur d’îlot ;
- Considérant que le conduit de hotte doit être placé en priorité à l’intérieur du volume construit ; qu’actuellement il est prévu en façade arrière que cela peut occasionner des nuisances (olfactives et sonores) en intérieur d’îlot et préjudicier le voisinage ; qu’il convient de l’inclure dans le volume construit ;
- Considérant qu’au moins 2 arbres ont été abattu sans avoir fait la demande au préalable ; que le demandeur en séance explique que les arbres étaient malades et qu’elle a procédé au remplacement de ces arbres par des pommiers ; qu’il convient de les dessiner en plan ;
- 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 3, article 56 – maintien d’une surface perméable* ; en ce que les zones de cours et jardins d’une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en

- pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie ; que la zone de cours et jardin fait 90,7m², que la pleine terre proposée est de 49,3m², qu'il y a lieu d'en proposer 60,46m² ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'annexe arrière de gauche dépasse de plus de 3m le profil arrière voisin le moins profond de 5m et de 3,30m le profil arrière le moins haut ;
 - Considérant que l'extension latérale arrière de gauche est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que le mur en contact avec le jardin est complètement opaque ; que celle-ci est inenvisageable au vu de la configuration de lieu ; qu'il convient de l'envisager du côté droit ;
 - Considérant que la terrasse située au +1 n'est pas décalée de 3m par rapport au mitoyen de gauche ; que la terrasse dépasse donc le profil le moins profond de 5m et de 4,4m le moins haut ; que celle-ci est inenvisageable ;
 - Considérant qu'un escalier est prévu le long du mitoyen de droite ; que celui-ci dépasse le profil mitoyen le plus élevé de 1,40m en hauteur ; que le placement d'une cloison pare-vues n'est pas pérenne ; que l'aménagement de cet escalier devrait nécessiter rehausse de mitoyen – solution, par ailleurs, inenvisageable ;
 - Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que l'escalier du +01 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
 - Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 29 – Conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits des hottes du secteur HoReCa sont réalisés en priorité à l'intérieur de la construction ; que la dérogation ne peut être accordée considérant qu'il est possible d'aménager le conduit à l'intérieur ;
 - Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre VI, Section 1, article 30 – Débouchés des conduits de fumée et des systèmes de ventilation* ; que l'aspect des débouchés des conduits de fumée et des systèmes de ventilation, respecte les caractéristiques architecturales de la construction et ne peut être ni brillant, ni réfléchissant ; qu'il y a lieu d'inclure la gaine dans le volume construit ;
 - Considérant qu'un commerce est compatible avec la destination principale de la zone mixte ; que, toutefois, la demande telle que projetée ne répond pas au *bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - informations techniques incomplètes – type de four et de combustion, débit d'extraction, dispositifs filtrants, dimensions cotées, ... ;
 - densification d'occupation ;
 - avant d'envisager un conduit extérieur, analyser la possibilité pour l'évacuation de la hotte d'utiliser une trémie intérieure ;
 - Considérant que l'aménagement doit être précisé de manière à ce que les sources de nuisances soient contrôlées afin de ne pas poser de problèmes de cohabitation ;
 - Considérant que la *prescription particulière 3.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la changement de la vitrine commerciale ; que la construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;
 - Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; que la légende des matériaux est manquante ; que le dessin du balcon est erroné ainsi que les ouvertures de la vitrine commerçante (différente en plan et en élévation) et qu'il convient de retrouver la corniche d'origine ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone générale, l'enseigne doit être limitée à la largeur de la vitrine commerciale – soit, s'inscrire dans le prolongement des baies liées à l'activité ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
 - Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2009.0672/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/01/2024 ;
 - 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 04/06/2024

Par le Collège :

Par ordonnance,
La Secrétaire communale ff.,

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

N. COPPENS

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/1864124)

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.

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.
