

Nos références : **PU 53017 – CD/GD**
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 : **Avenue Raymond Vander Bruggen 72**
- Objet de la demande : **régulariser la fermeture de cour et les extensions volumétriques des bâtiments avant et arrière (PV 2019/2197) et mettre en conformité les aménagements intérieurs de 4 unités de logements**

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 Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht ;

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 **22/08/2023**;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **03/06/2024** ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **01/10/2024** portant les références T.2012.0269/5, 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 **02/11/2024** au **16/11/2024** et qu'aucune observation ni demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **21/11/2024** ;

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 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 l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
- **Vu que le bien se situe Avenue Raymond Vander Bruggen au n° 72, maison mitoyenne à front de rue de gabarit R+02+toiture mansardée, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n° 562G8 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 3 logements et un bâtiment arrière de gabarit R+01+TV non répertorié ;**
- **Vu que la demande vise à régulariser la fermeture de cour et les transformations volumétriques réalisées sur les bâtiments avant et arrière (PV 2019/2197) et mettre en conformité les aménagements intérieurs de 4 unités de logements ;**
- **Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 02/11/2024 au 16/11/2024, 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 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 RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne**
 - **dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne**
 - **dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral**
 - **dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable**
 - **application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme**
- **Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2012.0269/5 daté du 01/10/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **n° 17582 (PU 6822) – Construire un atelier– permis octroyé le 28/07/1924,**
 - **n° 22976 (PU 14621) – Agrandissement– permis octroyé le 01/09/1930,**
 - **n° 23834 (PU 15583) – Construire une maison– permis octroyé le 17/08/1931,**
 - **n° 24219 (PU 15946) – Construire des annexes– permis octroyé le 29/01/1932 ;****que les plans de ces archives manquent aux dossiers et ne renseignent pas précisément sur la situation légale du bien ni sur l'aménagement et l'utilisation des lieux ;**
- **Vu les renseignements urbanistiques (RU2018/5935) du 03/08/2018, la parcelle comporte un bâtiment à front de rue comprenant un atelier-garage au rez-de-chaussée et 3 unités de logements aux étages ainsi qu'un bâtiment arrière comprenant le même garage-atelier au rez-de-chaussée et 1 unité de logement à l'étage ;**
- **Vu l'historique des compteurs Sibelga, 5 compteurs d'électricité sont en place depuis 1995 ; dont 1 pour l'atelier, 1 pour le bâtiment arrière et 3 pour les étages du bâtiment avant ;**
- **Vu l'historique de population à cette adresse, 4 chefs de ménages sont recensés dans le bien au 01/12/1993 ;**
- **Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logements qui peut être considéré comme régulier est de 4 ; que la demande ne modifie pas le nombre de**

logements ;

- Vu le procès-verbal d'infraction (I-2019/2197) dressé en date du 16/07/2019 constatant les éléments infractionnels suivants :
 - la transformation avec augmentation de volume du bâtiment arrière,
 - la fermeture de la cour séparant le bâtiment avant du bâtiment arrière,
 - la rehausse du versant arrière du bâtiment à front de rue ;
- Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit en ce que :
 - la cour séparant le bâtiment avant du bâtiment arrière précédemment couverte par un auvent a été entièrement fermée et construite entre 1996 et 2004,
 - l'ensemble de la toiture du bâtiment avant a été rehaussée et le versant arrière transformé en toiture plate entre 2014 et 2016,
 - la bâtiment arrière a été rehaussé, la toiture à versants transformée en toiture asymétrique (maintien du versant vers la rue et création d'une toiture plate vers l'intérieur d'îlot) et un terrasse a été aménagée en intérieur d'îlot entre 2019 et 2021,
 - la porte d'entrée des logements et les boîte aux lettres, ainsi que l'aspect du garde-corps du balcon du 2^{ème} étage ont été modifiées entre 2014 et 2017,
 - la porte d'accès à l'atelier a été remplacée entre 2019 et 2021 ;
- Considérant que la demande envisage de régulariser la situation existante de fait ;
- Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :
 - +00 activité d'entrepôt
 - +01 bâtiment avant : logement 01 : appartement 1 chambre
bâtiment arrière : logement 04 : appartement 1 chambre avec terrasse
 - +02 bâtiment avant : logement 02 : appartement 1 chambre ou studio
bâtiment arrière : logement 04 : mezzanine
 - +03 bâtiment avant : logement 03 : duplex 2 chambres
 - +04 bâtiment avant : logement 03 : duplex 2 chambres
- Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* 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 la densité du bâti est considérablement augmentée ; que la parcelle étant construite sur son entièreté, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée et que les surfaces de pleine terre sont inexistantes ;
- Considérant que l'aménagement de la terrasse arrière au 1^{er} étage peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que le versant de toit arrière du bâtiment avant a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que le profil voisin de droite est dépassé de 3.15 m ; que cette rehausse impacte de manière limitée la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que les constructions en arrière de parcelle dépassent la profondeur de $\frac{3}{4}$ de la parcelle ainsi que les profils des immeubles voisins ; que la toiture plate du bâtiment arrière dépasse notamment la hauteur des constructions voisines de plus de 6m ; que les augmentations volumétriques en situation de fait préjudicient la luminosité des constructions mitoyennes et participent à une densification du bâti existant ; que ces dérogations sont trop importantes et ne sont pas acceptables ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la zone de cour et jardin est totalement supprimée par la construction passée d'un volume supplémentaire ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable*, en ce que la parcelle est entièrement imperméabilisée et construite ; que le projet ne propose aucun surface perméable ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 23 – toiture plate* en ce qu'aucune des toitures plates créées n'est végétalisée ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 16 - collecte des eaux pluviales* et au *RCU, Titre I, article 38 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement* , en ce que les eaux de ruissellement ne sont pas récoltées ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce que la chambre du logement au 1^{er} étage présente une surface plancher inférieure à 14m², la cuisine aménagée au 2^{ème} étage présente une superficie de 6 m² au lieu de 8m² ; qu'il convient de revoir les aménagements intérieurs de ces logements afin de proposer des surfaces suffisantes ;

- 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 avant du duplex des étages supérieurs ne peut être considérée comme une pièce habitable ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 9 - cuisine*, en ce que le coin cuisine du studio ne figure pas sur les documents ; qu'il y a lieu, au minimum d'indiquer le plan de cuisson, le frigo et le point d'eau ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables ne disposent pas de surfaces éclairantes de minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que pour les pièces à rue des logements des étages inférieurs, la dimension des baies date de la construction du bâtiment et que celles-ci sont à maintenir ;
- Considérant cependant que la salle à manger du logement arrière présente une surface éclairant de 4,5m² au lieu de 7,5m² ; que la chambre du logement arrière présente une surface éclairante de 1,8m² au lieu de 3,5m² ; que la chambre arrière sous combles du bâtiment avant présente une surface éclairante de 1,1 m² au lieu de 3,35m² ; que ces dérogations ne datent pas de la construction du bâtiment mais sont liées aux travaux réalisés de manière infractionnelle depuis 2014 ; que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 16 – ordures ménagères, article 17 – local vélos et poussettes et article 18 – local entretien*, en ce que le projet ne prévoit aucun local commun ;
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, en ce que :
 - L'activité du rez-de-chaussée n'est pas précisée sur plan ; qu'en séance, le demandeur a déclaré que l'espace était loué à des tiers ; que l'utilisation des lieux n'est pas confirmée
 - Aucun sanitaire n'est prévu pour l'activité au rez-de-chaussée
 - Les logements ne disposent pas de locaux communs (vélos, poubelles)
 - Les caves ne sont pas attribuées
 - Les logements du bâtiment avant ne disposent pas d'un espace extérieur privatif
 - L'aménagement du logement du 1^{er} étage n'est pas claire et correspond plus à un appartement 1 chambre qu'à un studio
 - Au vu des remarques précédentes (chambres sous-combles et « studio » du 1^{er} étage), la typologie des logements proposée n'est pas diversifiée (4 logements 1 chambre ou assimilés)
 - La terrasse en intérieur d'îlot est orientée plein nord et encaissée parmi les constructions avoisinantes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
- Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; qu'il convient de revoir le projet en proposant une volumétrie diminuée s'intégrant à la configuration environnante ainsi que des aménagements des abords plus qualitatifs qui participent à l'augmentation des qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ;
- Considérant que le projet maintient le nombre d'entités de logement mais que l'aménagement projeté n'améliore pas l'habitabilité des logements existants ; que les dérogations et manquements attestent d'une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; qu'une diminution du nombre de logement en vue de supprimer les dérogations au Titre II du RRU doit être étudiée ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; que le projet ne prévoit aucun emplacement de parking ni aucune alternative à la mobilité douce (vélos) malgré les 4 unités de logement ;
- Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce que la construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que le projet modifie de façon radicale le profil des toitures ; 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 du voisinage ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage et article 9 – Matériaux et parements de façade*, en ce que l'aspect des parements et les menuiseries extérieures ne s'harmonisent pas entre eux ; qu'il y a lieu d'harmoniser les matériaux et coloris des menuiseries et de restaurer l'aspect d'origine du garde-corps du balcon du 2^{ème} étage ; que les matériaux choisis doivent être mis en œuvre en assurant une bonne qualité esthétique ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 20 – boîtes aux lettres* ; en ce que le reportage photographique montre des boîtes aux lettres suspendues à un cloison fermant la baie

du rez-de-chaussée à côté de la porte d'entrée ; qu'il convient d'intégrer toutes les boîtes aux lettres à la façade ;

- Considérant qu'il y a lieu de se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2012.0269/5– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 01/10/2024 ;
- 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. »

Considérant l'avis défavorable unanime de la Commission de Concertation, le permis doit être refusé.

Fait en séance du 10/12/2024

Par le Collège :

Par ordonnance,
Le Secrétaire communal,

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

M. VERMEULEN

F. CARLIER

Notification du présent refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

(Références dossier régional : 01/AFD/1911459)

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.
