

Nos références : PU 52528 – VD/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 : ***Avenue Frans van Kalken, 9***
- objet de la demande : ***créer 2 logements au 3ème étage avec un espace bureau dans un immeuble de bureaux***

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le(s) règlement 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 **20/06/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **08/11/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU – Titre I – article 9 : Rez-de-chaussée ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : Superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre I – Chapitre IV – article 13 : Accès aux étages ;**
- **RCU – Titre III – Chapitre III – article 5 : circulation ;**
- **RCU – Titre – Chapitre IV – article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 27/11/2023 portant les références T.1980.3427/24, 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 **30/01/2024** au **13/02/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **22/02/2024** ;

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 se situe en zone d'entreprises en milieu urbain et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
- **Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 38621) en tant que tour administrative d'un complexe de production (imprimerie) (François Roos, architecte) situé sur l'ancien siège de la société ASAR (Entreprise Tondeur Diffusion installée depuis 1994) ; de style brutalisme, la façade principale est composée de treize travées vitrées construites en béton architectonique. Au centre du rez-de-chaussée, se trouve une double entrée en avant-corps surplombée d'un auvent. Le premier étage fait partie du socle de la tour avec le rez-de-chaussée. Les sept étages supérieurs sont composés à l'identique. La structure de la tour est composée d'un noyau technique central, d'une façade en éléments préfabriqués et de dalles préfabriquées définissant les différents plateaux ;**
- **Vu que le bien se situe Avenue Frans van Kalken au n° 9, tour de bureaux R+08+TP, implantée sur une parcelle de 2.313m², cadastrée 6^{ème} Division – Section D – n° 325 d 0;**
- **Vu que la demande vise à créer au 3^{ème} étage d'un immeuble de bureaux 2 logements avec un espace bureau ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 20/06/2022, que le dossier a été déclaré complet le 08/11/2023 ;**
- **Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :**
 - **application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/01/2024 au 13/02/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
- **Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
 - **dérogation à l'article 9 du Titre I du RRU – rez-de-chaussée ;**
 - **application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :**
 - **dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;**
 - **dérogation à l'article 13, chapitre IV du Titre I du RCU – accès aux étages ;**
 - **dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre III du RCU – circulation ;**
 - **dérogation à l'article 10, chapitre III du Titre III du RCU – accès aux compteurs ;**
- **Vu les archives communales à cette adresse :**

- n° 41930 (PU 35918) – construire une usine – permis octroyé le 06/08/1964 ;
- n° 43459 (PU 35859) – transformation – permis octroyé le 24/12/1968 ;
- n° 45471 (PU 38359) – agrandissement – permis octroyé le 02/09/1980 ;
- n° 48073 (PU 41388) – verbouwings, verbeterings & verfaaiingswerken – permis octroyé le 05/07/1994 ;
- n° PU 50255 – modifier le parking fermé (niveau -1) de l'immeuble à bureau – permis octroyé le 23/01/2018 ;
- n° PU 51520 (PFD/1725670) – implanter une nouvelle station radio mobilophonie Orange sur la toiture d'un immeuble de bureau – permis octroyé par le Fonctionnaire délégué (BUP) le 23/07/2020 ;
- n° PUS 52868 (SFD/1928198) – mettre en conformité les modifications du parking fermé (niveau -1) d'un immeuble de bureaux – permis octroyé par le Fonctionnaire délégué (BUP) le 01/02/2024 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'aspect des façades visibles depuis l'espace public ;

- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/18044), le bien mis en vente est un immeuble de 9 plateaux de bureaux (du +00 au +08), comprenant au sous-sol du parking, de l'entreposage et des locaux techniques ; le bien fait l'objet de constats d'infraction et de suspicions d'infraction pour l'inoccupation de plateaux de bureaux (sur 5 niveaux) ;
- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 ;
- Vu le permis PU 52868 récemment octroyé en 2024, l'aménagement du sous-sol se répartit en 16 espaces d'entrepôt, 1 atelier, 7 emplacements de stationnement voitures, 10 emplacements vélos ;
- Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble avec ascenseur qui comporte 9 entités d'exploitation à usage professionnel et 4 entités de parking couvert ; que le bien a été vendu à la découpe, par plateau, et est la propriété de 6 sociétés différentes ;
- Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le changement d'affectation du +03 en 2 unités de logement dont 1 avec bureau accessoire ; qu'aucune modification n'est prévue au +00 ou au -01 ;
- Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un plateau de bureau de 304,02 m² ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de changer l'affectation du +03 et de proposer des unités de logement ; que l'aménagement suivant est projeté :
 - appartement 1 de 3 chambres (+/- 108,60 m²)
hall d'entrée, buanderie, cuisine ouverte sur sàm/salon, terrasse couverte (de 6,78m²), hall de nuit (couloir de 10,15m de long), wc, sdb, 3 chambres dont 1 avec sdd/wc ;
 - appartement 2 de 2 chambres (+/- 67,60 m²) et bureaux accessoires (+/- 45,50 m²)
logement : hall d'entrée, wc, sdb, cuisine ouverte sur salon/sàm, terrasse couverte (de 4,70m²), chambres ;
espace bureau : accès par hall des communs et depuis le logement, salle de réunion, bureaux (2), sanitaire (accessible via le hall des communs) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 9, rez-de-chaussée*, en ce que le hall d'entrée de l'immeuble de bureaux n'a pas été adapté à la nouvelle affectation demandée ; que les flux entre fonctions différentes ne sont pas séparés ; qu'aucun accès distinct aux logements n'étant proposé, la garantie de la potentialité d'une nouvelle affectation aux étages n'est pas acquise ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 13, chapitre IV du Titre I – accès aux étages* ; qu'au niveau du rez-de-chaussée destiné à un autre usage que celui des étages, un accès distinct est imposé vers ces derniers ; que le projet n'y répond pas ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les logements ne disposent d'aucun espace de rangement (cave) ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 5, chapitre III du Titre III – circulation* ; que toutes les pièces du logement doivent être accessibles par des circulations privatives ;
- Considérant que les sanitaires de l'espace bureau sont accessibles depuis le hall des communs (donnant accès à la cage d'escaliers) ; qu'ils ne se trouvent pas à l'intérieur du logement dont l'espace bureau serait l'accessoire ;
- Considérant que par ailleurs, l'espace bureau représente 40% de superficie plancher totale du logement (+/- 112,70m²) ; qu'au cadre VII de la demande, l'espace bureau est

- renseigné en tant qu'affectation de bureau ; qu'en tant qu'accessoire du logement, il aurait dû être comptabilisé dans l'affectation logement ; tel que renseigné dans l'Annexe I, le plateau est divisé en 3 entités et non en 2 :
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 10, chapitre III du Titre III – accès aux compteurs* ; que pour tout logement, l'accès aux compteurs est permanent ; que ceux-ci ne sont pas tous renseignés ; que leur accès n'a pu être vérifié ;
 - Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - aucun espace commun attribué aux logements au niveau du sous-sol ;
 - manquement de la localisation de tous les compteurs ;
 - aucune garantie que des emplacements vélos au -01 seraient attribués aux logements ; par ailleurs, le cadre VIII de la demande de PU et le plan du sous-sol renseignent erronément 15 emplacements disponibles (cf. situation de droit = PU 52868) ;
 - attribution de 2 emplacements de parking sur l'esplanade devant le bâtiment – aucune preuve n'a été donnée que le demandeur en serait le propriétaire, ces emplacements ne sont pas identifiés sur plan, le cadre VIII de la demande de PU renseigne erronément 4 emplacements disponibles ;
 - manquement au rez-de-chaussée d'un accès distinct aux logements ; quid de la parlophonie ? des boîtes aux lettres ? du contrôle d'accès ? du déblocage privatisé de la porte d'ascenseur sur le palier d'étages des logements ?
 - peu d'optimisation spatiale du logement 2 – position des sanitaires par rapport à la chambre parentale ;
 - intimité relative entre logement 1 et espace bureau ; quid de la fenêtre de l'espace bureau qui donne sur la terrasse du logement 1 ?
 - création d'un sanitaire au droit des trémies ascenseur ; quid adduction et évacuation sanitaires via une trémie technique équipée de tableaux électriques divisionnaires ?
 - création de terrasses impactant la façade principale orientée NE ; pertinence à proposer des terrasses en façade la moins bien orientée ?
 - exigences du SIAMU concernant le chemin d'évacuation au rez-de-chaussée et les détections dans les parties communes ne pouvant être vérifiées ;
 - Considérant que tel que projetée, l'habitation n'est pas compatible avec la nature de l'activité existante qui reste largement majoritaire dans cet immeuble (8 plateaux sur 9) ; que le changement d'affectation d'un seul niveau de l'immeuble n'est pas pertinent ; que les autres plateaux ne peuvent être ignorés ;
 - Considérant que la demande est contraire au bon aménagement des lieux ; que le projet doit être global ; que les abords devraient être réaménagés pour répondre à une nouvelle affectation de logement ;
 - Vu que le bâtiment est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
 - Considérant que la demande déroge 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, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;
 - Considérant qu'en situation existante de fait, les châssis de 5 niveaux (du +04 au +08) ont été remplacés (avant 2009) – châssis en aluminium noir, présentant une imposte inférieure vitrée ; que les châssis des niveaux inférieurs sont en aluminium gris clair ;
 - Considérant que le projet au +03 envisage le même principe qu'aux étages supérieurs mais sans respect des proportions – la hauteur du panneau d'imposte est plus grande ; que par ailleurs, des terrasses rentrantes seraient aménagées – impactant 7 baies dont 4 en façade principale, avec suppression du châssis et placement d'un garde-corps en verre ; que la composition d'ensemble des façades en est affectée ;
 - Considérant qu'en façade principale, les quatre baies évidées au droit des deux terrasses ne sont pas réparties selon l'axe de symétrie de la façade – 3 sur l'extrémité gauche, 1 sur l'extrémité droite ; que de plus, par rapport à la façade, les terrasses étant implantées différemment (une en largeur, l'autre en profondeur), la perception depuis l'espace public en sera très différente (ombres) ; que l'aspect projeté au +03 de la façade rompt avec le langage architectural de caractère des 8 autres niveaux ;
 - Considérant que vu la typologie spécifique du bâtiment, ainsi que sa valeur patrimoniale, un changement d'aspect en façade ne peut se concevoir que dans le cadre d'un projet global de l'immeuble à appréhender dans son ensemble ; que le

- traitement des façades, toutes visibles depuis l'espace public, ne peut être fragmenté et partiel ; que tout nouveau projet doit pouvoir privilégier le maintien des caractéristiques structurelles et architecturales de l'immeuble, dont ses qualités spatiales et patrimoniales ;**
- **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 09/04/2024

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/1846019)*

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.