

Nos références : **PU 52809 – VD/SD**

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 : **Square de l'Aviation, 6 - 12**
- Objet de la demande : **Transformer un hôtel (nouvelle extension)**

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 (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 **24/02/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **14/07/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU – Titre I – article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 12 – aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre I – article 13 – maintien d'une surface perméable ;**
- **RCU – Titre I – chapitre VII – article 56 – zone de cours et jardins ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 03/08/2023 portant les références CP.1991.0399/21, 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 **02/11/2023** au **16/11/2023** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **23/11/2023** ;

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 mixte, en liseré de noyau commercial et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
- **Vu que le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Quartier des Remparts (fortifications) » ;**
- **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1910 & 1913) ;**
- **Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 34869 & 34870) ;**
- **Vu que le bien partage une mitoyenneté avec l'immeuble classé de la « Grande Écluse » (22/02/1984 – id. 36474) situé au n° 77 du Boulevard Poincaré ;**
- **Vu que le bien, sis Square de l'Aviation aux n° 6-8 & 10-12, se compose de 2 immeubles à front de rue, R+04+TP & R+05+TM, implantés sur une parcelle nouvellement cadastrée Section B – n° 204 p 36 (468m²) ; d'une extension R+01+TV avec terrasse, implantée sur une parcelle cadastrée Section B – n° 299 b 00 (231m²) ; d'un espace extérieur, implanté sur 2 parcelles cadastrées Section B – n° 204 / 08 A (255m²) & 204 / 08 B (43m²) ;**
- **Vu que la demande vise à transformer un hôtel en augmentant le nombre de chambres, en construisant une nouvelle extension, en modifiant l'aménagement paysager ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 24/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 14/07/2023 ;**
- **Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :**
 - **application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics**
 - **application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire**
 - **application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/11/2023 au 16/11/2023, 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 la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
 - **application de la prescription particulière 3.4. du PRAS – hôtel d'une capacité de plus de 50 chambres ;**
 - **application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :**
 - **dérogation à l'article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation/gabarit**
 - **application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
 - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne**

- **Vu les archives communales à cette adresse :**
 - **aux n° 6-8**
 - n° 12813 (PU 13365) – construire une maison – permis octroyé le 27/12/1910
 - n° 31176 (PU 24329) – construire une salle de bain – permis octroyé le 14/01/1941
 - n° 47413 (PU 39895) – veranderen van de voorgevel – permis octroyé le 23/08/1988
 - n° 46958 (PU 40606) – aménager un hôtel – permis octroyé le 26/02/1991
 - **aux n° 10-12**
 - n° 13750 (PU 14041) – construire une maison – permis octroyé le 28/03/1913
 - n° 47468 (PU 41355) – transformer un immeuble en hôtel – permis octroyé le 25/01/1994
- **Vu le permis récemment octroyé PU 51208 – mettre en conformité et transformer un hôtel, augmenter le nombre de chambres – octroyé le 16/03/2021 ; que la demande concernait les immeubles situés aux n° 6 à 12 ; qu’une augmentation du nombre de chambres à 77 (+ 13) a été octroyé ;**
- **Vu l’avis de la Commission de concertation du 17/09/2020 sur le projet initial ; que parmi les conditions émises y figuraient spécifiquement les exigences suivantes qui restent d’application :**
 - Renseigner l’aménagement et l’utilisation des espaces extérieurs en zone de cour et de jardin ;
 - Faire les démarches auprès du cadastre afin de fusionner les parcelles en une entité unique ;
- **Vu les particularités du projet octroyé qui restent d’application :**
 - La zone de terrasse comprend des zones plantées de pleine terre ;
 - L’aménagement de l’entièreté du jardin est renseigné sur plan ;
 - Le jardin et la terrasse ne sont pas accessibles aux occupants des kots étudiants (cfr demande PU 51488 – USTEL – Square de l’Aviation aux n° 2-4 & Boulevard Poincaré aux n° 75-76) ;
 - Le volume de l’escalier de secours, en façade arrière, est réduit et aménagé tel que le projet modifié distribué en séance de Commission ;
 - La typologie des nouvelles baies a été adaptée dans le respect des caractéristiques des baies en présence (verticalité et étroitesse) ;
- **Vu la situation existante de fait l’aménagement paysager n’a pas été mis en œuvre conformément aux dispositions du dernier permis octroyé ; les deux parcelles arrière (n° 204 / 08 A & 204 / 08 B) ne sont pas plantées en pleine terre ;**
- **Vu le rapport de prévention incendie – CP.1991.0399/21/ – du Service d’Incendie et d’Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 3/08/2023 ; qu’en l’état, le projet n’est pas conforme – le nouvel escalier reliant le 1er étage au rez-de-chaussée présente une largeur insuffisante (60cm), un balancement discontinu, et la porte s’ouvre au rez-de-chaussée dans le sens opposé à l’évacuation ;**
- **Considérant que la présente demande vise à augmenter la capacité totale de l’hôtel à 80 chambres (+ 3) ; que les modifications suivantes sont projetées :**
 - Jumeler 2 chambres indépendantes afin de créer une suite (suite 004 en place des chambres 004 et 005) ;
 - Créer une extension en arrière-cour afin d’accueillir 4 nouvelles suites réparties sur 4 niveaux (du +00 au +03), ayant une superficie bâtie au sol de 64,20m² ;
 - Supprimer deux baies en façade arrière au niveau du -01 et du +00 (chambres G04 et 004) ;
 - Percer le mur en façade arrière sur 3 niveaux (du +01 au +03) afin de créer les entrées des suites et de connecter la nouvelle extension au bâti principal ;
 - Réagencement de l’escalier de secours reliant le +00 et le +01 afin de créer un couloir d’accès à la suite 113 ;
 - Supprimer la coursive en bois qui relie le rez-de-chaussée et l’arrière-cour ;
 - Modifier l’escalier extérieur qui lie la cour du +00 au -01 en créant une nouvelle volée trop étroite (de 0,60m de largeur) ;
 - Mettre en conformité l’aménagement paysager de la cour arrière au Titre I du RRU – une zone de terrasse (64,20m²) est supprimée et construite, une zone de 45,7m² et de 37,6 m² sont aménagés en pleine terre plantée, une terrasse en bois sur pilotis de 140m² avec plans d’eau (14,3m²) est aménagée en place d’une zone de pleine terre ;
- **Considérant que la prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d’îlots, est d’application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée, que la qualité paysagère de l’intérieur d’îlot n’est pas améliorée, que les zones en pleine terre sont fortement réduites ;**
- **Considérant qu’une extension supplémentaire est construite sur 4 niveaux ; que celle-ci enclave la cour située le long du mitoyen droit ; que la précédente augmentation de volume, demandée dans le permis 51208, n’a été acceptée qu’après réduction du volume initialement projeté ;**
- **Considérant qu’en situation de droit, les zones extérieures représentent 448,65m² (hors vestiges de la Senne) dont 257,40m² sont plantés en pleine terre ;**

- Considérant qu'en situation existante de fait, la terrasse bois sur pilotis de 140m² (déjà existante en 2010 selon les vues aériennes), n'a pas été réaménagée en surfaces gazonnées comme le prévoyait le permis récemment octroyé (en mars 2021) ;
- Considérant qu'en situation projetée, les zones extérieures représentent 384,45m² (hors vestiges de la Senne) dont 127,50m² sont plantés en pleine terre et 14,30m² sont aménagés en plan d'eau ;
- Considérant que pour l'analyse de la présente demande, ces superficies ont été définies d'après différentes versions des plans (dont les archives) ; que la demande actuelle ne permet pas d'avoir un aperçu clair des différentes surfaces (perméables et imperméables) ; que les informations renseignées au cadre VI de la demande et dans la note explicative sont approximatives et ne correspondent pas à la situation de droit du projet ;
- Considérant que l'aménagement des deux parcelles cadastrées Section B – n° 204 / 08 A (255m²) & 204 / 08 B (43m²) ne peut être impacté ; qu'il convient de se référer au permis PU 51208 de 2021 et de s'y conformer ;
- Considérant que la prescription particulière 3.4. du PRAS, plus de 50 chambres d'hôtel, est d'application ; que les zones mixtes peuvent être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres ; que moyennant mesures particulières de publicité, ce seuil peut atteindre 80 chambres ;
- Considérant que le projet densifie au maximum son taux d'occupation en portant atteinte à l'intérieur d'îlot ; que la nouvelle extension sur 4 niveaux enclave la cour ; que le projet crée des chambres sans échappée visuelle et avec un déficit de lumière naturelle ; qu'un des escaliers créés n'est pas conforme ; que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- Considérant que le projet d'extension s'implante sur la parcelle cadastrée Section B – n° 299 b 00 de 231m², qui aurait dû faire partie de la fusion des deux parcelles anciennement cadastrées Section B – n° 204 p 33 & n° 204 s 33 (et nouvellement cadastrée Section B – n° 204 p 36) ;
- Considérant qu'une des conditions du permis précédent était de faire les démarches auprès du cadastre afin de fusionner les parcelles en une entité unique ; que cette parcelle est en partie bâtie ; qu'on y a accès que via les immeubles à front de rue ; que pour l'analyse de la présente demande, la profondeur du bâti à prendre en considération est celle des 3 parcelles ;
- Considérant que la superficie de terrain renseignée au cadre VI de la demande ne correspond pas aux superficies parcellaires ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins, en ce que le projet ne respecte pas l'aménagement récemment octroyé ;
- Considérant que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la superficie de zone plantée est considérablement réduite (perte de plus de 115m²) ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface (soit au moins 192m²) ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ; qu'une terrasse n'est pas une surface perméable ;
- Considérant que par ailleurs le projet déroge au RCU, article 56, chapitre VII du Titre I, zone de cours et jardins, en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60m² doivent comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale aux 2/3 de leur superficie ; qu'il convient de s'y conformer ;
- Considérant que la densité du bâti sur les parcelles du site est considérablement augmentée ; que la profondeur du bâti n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ; que l'agencement projeté est contraire au bon aménagement des lieux ;
- 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 prescription particulière 3.5.1° du PRAS est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques du site sont impactées ;
- Considérant que l'extension interrompt la lecture des façades des deux bâtiments identifiés à l'inventaire du patrimoine ; que cette nouvelle construction rompt avec la volumétrie d'ensemble ; que les façades perdent en identité ; qu'il convient de ne pas surenchérir sur la standardisation du site et de préserver le langage architectural d'origine ainsi que les traces du contexte historique qui donnent à ce site toute sa spécificité ;
- Considérant que vu la qualité patrimoniale des bâtiments à front de rue, il convient de renseigner les bâtiments dans leur entièreté, y compris les façades ; qu'un reportage photographique, en intérieur comme en extérieur, aurait dû être joint ;
- 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. ”

AVIS DÉFAVORABLE :

- **Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 23/11/2023 ;**
- **Considérant que le demandeur a fait part de son intention de modifier son projet en date du 04/12/2023 (article 126) ;**
- **Considérant qu'aucun projet modifié n'a été introduit dans le délai légal imparti ;**
- **Considérant qu'il y a lieu d'aménager les zones perméables plantées en pleine terre, en se conformant strictement aux plans du permis PU 51208 ;**
- **Considérant que le projet, tel que présenté, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.**

Fait en séance du 09/07/2024

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/1892630)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.

(1) Biffer la(les) mention(s) inutiles(s)

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

Décision du collège des bourgmestre et échevins

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;

- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Recours au Gouvernement (beroep-recours@gov.brussels)

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;

- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes

d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;

- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son

égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

Modalités de publicité

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.
