

Nos références : PU 53082 – 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 : **Rue de la Bougie, 26**
- Objet de la demande : **supprimer l'atelier et créer une maison unifamiliale, créer un jardin en façade avant & créer une cour à l'arrière**

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **25/10/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **10/06/2024** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU – Titre I – article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 10 : éléments en saillie en façade à rue ;**
- **RRU – Titre II – article 8 : wc ;**
- **RRU – Titre II – article 13 : raccordements ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre I – chapitre V – article 23 : toitures plates ;**
- **RCU – Titre III – chapitre III – article 14 : division d'immeubles existants ;**
- **RCU – Titre III – chapitre III – article 15 : local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **05/09/2024** au **19/09/2024** et qu'une réaction écrite a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **26/09/2024** ;

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 de forte mixité 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, sis Rue de la Bougie au n° 26, se compose d'une maison mitoyenne à front de rue R+02+TP & d'un arrière-bâtiment R+01+TP, implantés sur une parcelle de 200m², cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 150 t 30 ;**
- **Vu que la demande vise à supprimer l'atelier et créer une maison unifamiliale, créer un jardin en zone de cour centrale & créer une cour en fond de parcelle ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 25/10/2023, que le dossier a été déclaré complet le 10/06/2024 ;**
- **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 ;**
- **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 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
 - **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 ;**
 - **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**
 - **dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;**
 - **dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;**
 - **application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :**
 - **dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;**
 - **dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;**
 - **dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/09/2024 au 19/09/2024, et que la réclamation introduite a été motivée comme suit :**
 - **Travaux entamés illégalement depuis juillet 2023 – plusieurs plaintes introduites au Service Inspection et Conformité Urbanistiques sans aucun contrôle sur place pour constater les travaux ;**

- **Densité de logements excessive pour cette petite parcelle – logements existants petits, nouveau logement en arrière-bâtiment incompatible avec le cadre environnant, accès via un garage ni sécurisé ni adapté à un accès résidentiel ;**
- **Activité professionnelle exercée dans ce même garage ainsi que sur le domaine public – créant impacts et nuisances sur le quartier ;**
- **Problèmes d'intimité en raison de la proximité des bâtis adjacents créant des vues gênantes ;**
- **Doutes quant à la qualité résidentielle du nouveau logement – éclairage naturel bloqué par la présence des autres bâtiments mitoyens ;**
- **L'ajout d'un logement créera des pressions supplémentaires sur le domaine public – trafic, stationnement, déchets, saturation ;**
- **Panneaux d'affichage de l'enquête publique absents (retirés) pendant la majeure partie de la période d'enquête – empêchement pour les riverains de prendre connaissance du projet et d'exercer leur droit d'expression ;**
- **Inquiétude liée au risque d'incendie compte tenu de la charpente bois de la toiture mitoyenne – manque de conformité des travaux entamés illégalement et proximité immédiate des bâtiments, propagation en cas d'incendie ;**
- **Vu l'archive communale à cette adresse :**
 - **n° 40514 (PU 34341) – transformation – permis octroyé le 16/05/1961 ;**
- **Vu les demandes classées sans suite :**
 - **n° 50172 O (PU 52066) – régulariser des travaux de transformations dans une maison de rapport et l'augmentation du nombre de logements (PV2021/3727) – rapport SIAMU défavorable (CP.1991.0687/2 du 21/12/2021) ;**
 - **n° 50574 (PU 52733) – supprimer l'atelier et créer une maison unifamiliale, créer un jardin en façade avant & créer une cour à l'arrière (demande introduite le 06/12/2022 et classée sans suite le 03/10/2023) ;**
- **Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 2 unités de logement et présente une surface bâtie au sol de +/- 170m² pour une superficie parcellaire de 200m² ;**
- **Vu la mise en demeure (I 2021/3727), dressée en date du 27/05/2021, une augmentation du nombre de logements de 2 à 3 a été constatée ;**
- **Vu la situation existante de fait, elle ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment, pour la construction d'extensions dont une extension latérale R+01+TP en zone de cour (sur le côté gauche) et une extension sur le toit plat de l'arrière-bâtiment, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;**
- **Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, et les occupations successives et très variables du nombre d'habitants, le nombre d'unités de logement ne peut être confirmé ;**
- **Vu la demande de permis précédente (PU 52733) introduite le 06/12/2022, la présente demande ne comporte que de minimes adaptations et la rectification de la forme de la parcelle ; qu'elle ne concerne que l'arrière-bâtiment ;**
- **Considérant que la demande en situation de droit se compose de 2 logements et d'une activité productive, répartis comme suit :**
 - **Immeuble à front de rue R+02+TP :**
 - **-01 caves (2)**
 - **+00 garage, remise, magasin, cour**
 - **+01 logement (5 pièces)**
 - **+02 logement (5 pièces)**
 - **Arrière-bâtiment R+01 (partiel) +TP :**
 - **+00 atelier de repoussage sur métaux**
 - **+01 étage partiel en fond de parcelle, toit plat côté cour**
- **Considérant qu'en situation existante de fait, la parcelle a été construite sur l'entièreté de sa profondeur, le zone de cour a été entièrement couverte, le +01 de l'arrière-bâtiment a été agrandi ;**
- **Considérant que la demande en situation projetée envisage de maintenir les unités de logement dans le bâtiment à front de rue et de réagencer l'arrière-bâtiment en logement ; que l'aménagement projeté est le suivant :**
 - **Immeuble à front de rue R+02+TP – 2 logements aux étages :**
 - **-01 hors objet**
 - **+00 garage (2 emplacements) avec accès à la cour/jardin de +/-29,40m² halls d'accès en enfilade donnant accès au logement en fond de parcelle**
 - **+01 hors objet**
 - **+02 hors objet**
 - **Arrière-bâtiment R+01 (partiel) +TP – 1 logement de 4 chambres :**
 - **-01 cave non aménagée de +/- 79,20m²**

- +00 hall avec wc sous l'escalier, chambre donnant sur cour centrale, cuisine ouverte sur séjour/sàm donnant sur cour arrière de +/- 17,40m²
- +01 chambres, sdd , wc
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur et rehausse de l'arrière-bâtiment ;
- Considérant que la reconversion de l'arrière-bâtiment en logement nécessite une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ; qu'un espace extérieur à l'air libre de +/- 29,40m² est créé en cour centrale – zone dallée de +/- 12,40m² et zone en pleine terre de +/- 17m² ; qu'en fond de parcelle, un espace de cour de +/-17,40m² est dégagé ;
- Considérant que par ailleurs, en intérieur d'îlot, aucune augmentation du bâti existant de droit n'est tolérée ;
- Considérant que la demande ne propose pas de temporisation ni de réutilisation des eaux pluviales ; que la toiture plate de l'arrière-bâtiment n'est pas végétalisée ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que toute toiture plate de plus de 20m² doit être végétalisée ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti au rez-de-chaussée dépasse la profondeur des ³/₄ de la parcelle ; que la profondeur cumulée du bâti au +01 dépasse également cette limite du bâti ;
- Considérant que les deux bâtiments sont connectés l'un à l'autre ; qu'il convient de les rendre autonomes comme à l'origine, de créer une distance suffisante entre les bâtiments, de supprimer pour le moins l'extension non conforme en zone de cour centrale ;
- Considérant que, par ailleurs, le projet rétablit une zone en plein air (patio central + cour arrière) équivalent à la superficie de la cour initiale (+/- 30m²) ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que pour les extensions, au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;
- Considérant que le profil voisin situé à gauche est dépassé sur une profondeur de 3,70m (au niveau de sa toiture plate) ; que la hauteur du mur mitoyen en situation existante de fait ne sera pas augmentée ;
- Considérant que par rapport à la parcelle de droite, la façade avant s'aligne sur celle de l'arrière-bâtiment voisin sur une largeur de 4,05m avant d'observer un débord de 1,40m ;
- Considérant qu'en situation existante de droit, la surface bâtie est de +/- 66m² et de +/- 63,80m² en situation projetée ; que les modifications volumétriques projetées ne peuvent être acceptées que si elles diminuent la présence du bâti et ne sont pas motivées par une augmentation de la densité d'occupation de la parcelle ;
- Considérant que les documents ne renseignent pas les bonnes hauteurs des murs mitoyens ; qu'il convient de les rectifier et de s'assurer que celles-ci ne seront pas impactées ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation sont interdites en façade avant ; à chaque niveau, un percement muni d'une grille de ventilation a été réalisé à l'extrémité gauche de la façade ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, wc*, en ce que le wc au +01 n'atteint pas les dimensions minimales ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordements*, en ce que l'emplacement des compteurs propres au nouveau logement ne figurent pas au plan ;
- Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - peu d'optimisation spatiale du logement – superficie cumulée de plancher des halls équivalant à 25,18m², offre en équipements sanitaires insuffisante pour un logement de 4 chambres, positionnement de l'escalier desservant les caves inadéquat pour un logement, pas de superposition des évacuations sanitaires ;
 - manquement de local technique (chaudière, buanderie, ...) et des sorties d'extraction en toiture ;
 - possibilités inexploitées d'améliorer la rétention et le stockage des eaux de pluie sur la parcelle ;
 - en façade antérieure, la toiture étant non accessible, le garde-corps ne se justifie pas ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que la demande ne renseigne pas les deux logements existants à front de rue ; que la densité s'analyse sur l'entièreté de la parcelle qui appartient à un seul propriétaire ; que la qualité des logements existants n'a pas pu être appréciée ;

- Considérant que, par ailleurs, la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestres et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes doivent être respectées :
 - la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
 - l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
 - tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
 - les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- Considérant que de manière générale, la reconversion d'un arrière-bâtiment, pas conçu initialement pour du logement, requiert souvent de lourdes modifications du bâti pour garantir une habitabilité qualitative ;
- Considérant que l'augmentation du nombre d'unités de logement n'est envisageable que si l'agencement est amélioré et que les surfaces habitables disponibles soient qualitatives et adéquates, sans dérogation au Titre II du RRU ; que la densité s'évalue sur l'entièreté de la parcelle ; que la qualité de l'intérieur d'îlot doit être améliorée de façon significative ; qu'il convient de joindre à la présente demande les 2 logements déjà existants pour que l'exploitation de la parcelle puisse être évaluée ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée ; que, dans le garage, la disposition de deux emplacements voiture en enfilade n'est pas fonctionnelle ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenter un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; qu'il convient de créer un local vélos au rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue, accessible à tous les logements ;
- Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;
- Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;
- Considérant que les menuiseries extérieures des étages ont été remplacées par du PVC blanc ; que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées (3 en place de 4) ; que le projet maintient les portes en bois du rez-de-chaussée ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

Fait en séance du 05/11/2024

Par le Collège :

Par ordonnance,
Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

M. VERMEULEN

F. CUMPS

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

(Références dossier régional : 01/AFD/1918421)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestres 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.
