

Nos références : PU 52326 – OH/MP
Annexe(s) :

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue des Bassins, 32**
- Objet de la demande : **Mettre en conformité un immeuble de logement**

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 **13/01/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **05/05/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;**
- **dérogation au Titre I du RRU article 10 – éléments en saillie en façade à rue ;**
- **dérogation au Titre II du RRU article 3 – superficie minimale ;**
- **dérogation au Titre II du RRU article 10 – éclairage naturel ;**
- **dérogation au Titre II du RRU article 18 – local d'entretien ;**
- **dérogation au Titre II du RRU article 19 – bon aménagement ;**
- **dérogation au Titre I du RCU Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit ;**
- **dérogation au Titre III du RCU Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants ;**
- **dérogation au Titre III du RCU Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 24/05/2023 portant les références T.2023.0386/1, 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 **24/08/2023** au **07/09/2023** et que 2 observations et demandes à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **14/09/2023** ;

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 est situé en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;**
- **Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (entre 1900 et 1918) ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;**
- **Vu que le bien se situe Rue des Bassins au n° 32, maison mitoyenne R+03+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section C – n° 231 G 2 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;**
- **Vu que la demande vise à mettre en conformité l'extension de l'immeuble en façade arrière ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 13/01/2022, que le dossier a été déclaré complet le 05/05/2023 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 07/09/2023, que deux oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :**
 - **Les dégâts d'infiltrations causés au n°30 suite aux travaux successifs aux différents niveaux du bien ;**
 - **La réduction d'ensoleillement par la création de l'auvent entre le +1 et +2 ;**
 - **Les plans ne tiennent pas compte du projet octroyé au n°34 ;**
- **Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :**
 - **application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
 - **application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au Titre I du RRU article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;
 - dérogation au Titre I du RRU article 10 – éléments en saillie en façade à rue ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit ;
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants ;
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n°21872 (PU 16873) – Exhaussement – permis octroyé le 03/06/1929 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la profondeur de l'annexe arrière (rez + entresol) et la fermeture des balcons arrière ainsi que de la couverture de la cour par un plexiglas, la construction du volume salle de bain au rez-de-chaussée (entre 1971 et 1987), pour l'agrandissement de la lucarne arrière et l'ajout d'un auvent sur la toiture plate situé au +1, pour la modification de la porte d'entrée, de la boîte aux lettres et des lucarnes en façade avant entre 2014 et 2019 ;
- Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles renseignent partiellement la situation légale du bien ; que la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - -01 Inconnu
 - 00 Inconnu
 - +01 Inconnu
 - +02 Cuisine + Salle à manger + Chambre + Courette + Wc
 - +03 Cuisine + Salle à manger + Chambre + Courette + Wc
 - Combles 2 Mansardes + Grenier
- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (Cadastre actualisé en 1985, liste des habitants, archives, Sibelga (5 compteurs électriques + 2gaz)) ;
- Vu la mise en demeure (I 2021/3708-TR/AA), dressé en date du 26/04/2021, il a été constaté que des travaux d'extension à l'arrière de l'immeuble ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage de :
 - mettre en conformité :
 - les annexes arrières (rez + entresol),
 - la fermeture des balcons arrière,
 - la couverture de la cour par un plexiglas,
 - l'agrandissement de la lucarne arrière,
 - l'ajout d'un auvent sur la toiture plate situé au +1,
 - la modification de la porte d'entrée, de la boîte aux lettres et des lucarnes en façade avant ;
 - Augmenter le nombre de logements de 4 à 6 ;
 - Augmenter la superficie habitable en aménageant en partie supérieure des combles ;
 - Créer une terrasse en lieu et place d'une toiture plate au +1 et un balcon au +4 ;
- Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :
 - -01 4 Caves + Cuisine / Salle de douche avec toilette + Local compteurs
 - +00 Logement 01 – 1 Chambre + Cour (couverte)
 - Entresol Logement 02 – Studio
 - +01 Logement 03 – 1 Chambre + Balcon avant
 - Entresol Terrasse
 - +02 Logement 04 – 1 Chambre + Balcon avant
 - +03 Logement 05 – 1 Chambre
 - Combles Logement 06 – Duplex 1 Chambre + Balcon
 - Combles Logement 06 – Duplex 1 Chambre

- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;
- Considérant que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;
- Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit ainsi que la construction d'un balcon au +4 peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que leur position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;
- Considérant que la cour est réduite et recouverte d'un plexiglas limitant l'éclairage naturel ; que ses dimensions deviennent étriquées, sans grand potentiel et peu fonctionnelle ;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse entre le +01 et le +02 ainsi que celle du +4 ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les constructions dépassent les profils des immeubles voisins ;
- Considérant que la création du volume salle de bain et de la couverture de la cours au rez-de-chaussée est au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que ces constructions réduisent la cour à des dimensions exiguës et inadaptées ;
- Considérant que la création du volume salle de bain situé au +1 dépasse le plus profond de 2,35m et de 12m le moins profond ainsi que de 4,25m le plus élevé et de 4,70m le moins élevé ;
- Considérant que l'aménagement d'une terrasse de toit situé entre le +1 et +2 et surmontée d'un auvent dépasse le plus profond de 7,25m et de 16,50m le moins profond ainsi que le plus élevé de 5,20m et de 11,60m le moins élevé ;
- Considérant que l'augmentation volumétrique et la création d'un balcon situé au +4 dépasse en profondeur et en hauteur, les deux voisins n'étant pas construits à cet étage ;
- Considérant que ces augmentations volumétriques sont importantes et impactent les parcelles voisines ; que ces augmentations sont inenvisageables, préjudicient la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'il y a lieu de remettre en pristin état ;
- Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit* ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture*, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins et dépasse les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la façade arrière ;
- Considérant que ces lucarnes n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que la lucarnes en façade arrière ne se motivent pas et est inenvisageable en l'état ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce qu'une descente d'eau apparente et des boîtes aux lettres suspendues ont été placées ;
- Considérant que la distance de cet élément en saillie par rapport à l'alignement n'a pu être vérifiée ; que celle-ci ne peut excéder 0,12m ; qu'il y a lieu d'inclure l'évacuation des eaux usées à l'intérieur de l'immeuble et les boîtes aux lettres dans la portes d'entrée ;
- Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 4, article 20 – boîtes aux lettres* ; que les boîtes aux lettres s'intègrent, par leur couleur, leur taille, leur forme à la façade, la porte d'entrée, la clôture ou tout autre support auquel elles sont fixées ; qu'il y a lieu de les intégrer à la porte d'entrée ; qu'actuellement sur les photos les boîtes aux lettres sont suspendues à la façade, qu'il convient de l'intégrer à la porte ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que le séjour de chaque logement n'a pas un minimum de 20m³, que le studio n'a

- pas la superficie nette minimale de 22m², que 3 des 6 logements ne comportent pas d'espace privatif destiné au rangement ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ;
 - Considérant que la salle à manger du logement au rez-de-chaussée est de 2,35m, que cet espace ne peut être considéré comme surface habitable ;
 - Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que le bureau / salle de jeux ne peut servir que d'espace de rangement ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 8, WC*, en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparée de la pièce de vie par un sas et donne directement soit sur le salon, soit la salle à manger ou la cuisine ; que cela concerne les 7 toilettes du bien ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que chaque séjour de chaque logement ainsi que le studio n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il y a lieu d'améliorer la situation ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 16, local à ordures ménagères*, en ce qu'aucun local poubelles commun n'est prévu ; qu'en l'absence d'un espace extérieur par unité de logement, il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et poussettes*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; 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 bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; qu'il est possible toutefois de proposer un local vélos à raison d'un emplacement vélo par chambre ;
 - Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;
 - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 18, local d'entretien*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logement, il n'est pas nécessaire d'en prévoir au moins un ;
 - Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - Dimensions restreintes des espaces communs dont les caves ;
 - Studio mono-orienté ;
 - Les caves/espaces de rangement en sous-sol ne sont pas attribués ;
 - 2 logements ne bénéficient pas d'un espace extérieur privatif ;
 - L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour/ cuisine / salle à manger ;
 - Exigences du SIAMU à respecter concernant l'« enclousonnement » de la cage d'escalier ;
 - Dimensions étriquées de la cour ;
 - Configuration des terrasses qui ne respecte pas le code civil ;
 - 5 entités inférieures à 60m² ;
 - Pas d'offre diversifiée de type de logements – 6 entités de 1 chambre ;
 - Circulation de passage dans les pièces de vie, traversées de part en part ;
 - Possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements ;
 - Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ;
 - Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 6 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 6 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;
 - Considérant que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot ; qu'il convient de revoir le projet ;

- Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – 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 ;
- Considérant que 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 Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
 - Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
 - Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
 - Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
 - L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;
- Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;
- Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la modification de la porte d'entrée, de la boîte aux lettres, des lucarnes en façade avant et du changement de châssis en partie en bois d'autres en PVC ; que la construction est en totale rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques nouvelles en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ; qu'il convient d'y remédier ;
- Considérant que les profils de châssis doivent être en bois mouluré ; que l'aspect esthétique de la porte a été banalisée ; qu'il convient de proposer une porte bois panneautée et moulurée ; reprenant les caractéristiques de la porte présente en 2014 ;
- Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; la représentation de la porte, le matériau des cintrages de baie n'est pas renseigné, la valeur ornementale de la corniche doit être mentionnée (corniche à modillon, mutules et denticules), tous les éléments en pierre bleue et en brique blanche doivent être identifiés, la présence d'une grille devant le soupirail... ;
- Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, 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'il a été fait application à l'article 207§4 du CoBAT– *Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0386/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/05/2023 ;
- Considérant que la demande de manière global est lacunaire ; qu'une série d'incomplets a été dressée de manière à compléter au mieux le dossier ; que malgré cela le dossier reste flou et peu lisible ;
- Considérant, ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 26/03/2024 (art. 126/1 du CoBAT) ;

que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

avis défavorable :

- Considérant l'avis de la commission de concertation du 14/09/2023 ;
- Considérant que la commission a émis un avis défavorable unanime ;
- Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs ;
- Vu que la demande modifiées vise à mettre en conformité un immeuble de logement ;
- Vu que la demande modifiée a été introduite le 26/03/2024, que le dossier a été déclaré complet le 18/04/2024 ;
- Vu que la demande n'a pas été modifiée suffisamment de manière significative en fonction de l'avis de la commission ; la demande n'a pas été à nouveau soumise aux mesures particulières de publicité ;
- Considérant que la demande modifiée en situation projetée envisage de :
 - mettre en conformité :
 - les annexes arrières (rez + entresol),
 - la modification de la porte d'entrée, de la boîte aux lettres et des lucarnes en façade avant ;
 - Augmenter le nombre de logements de 4 à 5 ;
 - Créer une terrasse en lieu et place d'une toiture plate au +2 ;
 - Agrandir des balcons arrière du +2 au +4 ;
 - Créer une lucarne arrière ;
- Considérant qu'en situation projetée du projet modifié l'aménagement des fonctions se présente comme suit :
 - -01 5 Caves + Local poubelles + Local vélos + Local compteurs
 - +00 Logement 01 – Duplex 2 Chambres + Cour (à moitié couverte)
 - +01 Logement 01 – Duplex 2 Chambres +
Logement 02 – 1 Chambre + Balcon avant
 - Entresol Terrasse
 - +02 Logement 03 – Chambre indéfini + Balcon avant et arrière
 - +03 Logement 04 – Chambre indéfini + Balcon arrière
 - Combles Logement 05 – appartement sans chambre + Balcon arrière
 - Combles Grenier
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;
- Considérant que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que le projet modifié densifie encore plus en proposant d'augmenter la surface des balcons ;
- Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit, de rehausse de mitoyen ainsi que l'augmentation des balcons du +2 et +4 peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que leur position dominante et en surplomb impacte le voisinage et n'en préserve pas l'intimité ;
- Considérant que la cour est réduite et est en partie surplombée par un volume construit au +1 limitant l'éclairage naturel ; que ses dimensions deviennent étriquées, sans grand potentiel et peu fonctionnelles ;
- Considérant que le projet modifié n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse au +02 ainsi que les balcons arrière du +2 au +4 ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ;
- Considérant que la demande modifiée déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que les constructions dépassent les profils des immeubles voisins ;
- Considérant que la création du volume salle de bain au rez-de-chaussée est au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que ces constructions réduisent la cour à des dimensions exigües et inadaptées ;
- Considérant que la création du volume dressing situé au +1 dépasse le plus profond de 2,35m et de 12m le moins profond ainsi que de 4,25m le plus élevé et de 4,70m le moins élevé ;
- Considérant que l'aménagement d'une terrasse de toit située au +2 et rehaussé dans le projet modifié de 45cm, dépasse le plus profond de 7,25m et de 16,50m le moins profond ainsi que le plus élevé de 5,65m et de 12,05m le moins élevé ;

- Considérant que l'augmentation volumétrique et la création de balcons situés en façade arrière de +2 au +4 dépassent en profondeur et en hauteur, les deux voisins n'étant pas construits à ces étages ;
- Considérant que ces augmentations volumétriques sont importantes et impactent les parcelles voisines ; que ces augmentations sont inenvisageables, préjudicent la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; qu'il y a lieu de remettre en pristin état ;
- Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre III, article 5 – implantation/gabarit ; en ce que les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des 2 profils voisins ;
- Considérant que ces lucarnes n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; que la lucarne en façade arrière ne se motive pas et est inenvisageable en l'état ;
- Considérant que dans demande du projet non modifié la descente d'eau et la boîte aux lettres dérogeaient au RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue ; que dans le projet modifié les boîtes aux lettres sont incluses dans la porte mais que les descentes d'eau pluviale ne sont plus dessinées ; qu'il est donc impossible de vérifier si le projet déroge ou non à cet article ;
- Considérant qu'il y a lieu d'inclure l'évacuation des eaux usées à l'intérieur de l'immeuble ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3, superficie minimale, en ce que le séjour du logement au +1 logement n'a pas un minimum de 28m³ ;
- Considérant que la demande non modifiée déroge au RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces ; que la salle à manger du logement au rez-de-chaussée est de 2,35m, que cet espace ne peut être considéré comme surface habitable ; qu'au plan modifié la salle à manger devient une chambre mais que les hauteurs de cette pièce sont incohérentes, en situation de fait, il est indiqué 4m de hauteur, en situation projetée 2,5m de hauteur, en coupe 2,60m ; qu'en l'état il est impossible de savoir la hauteur réelle de la pièce ayant 4 mesures différentes pour la même pièce ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel, en ce que le séjour du rez-de-chaussée n'atteint pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il y a lieu d'améliorer la situation en supprimant le volume au +1 surplombant la cour ;
- Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 15 §1 – Local vélo/Poussette ; 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 bonne desserte en transports en commun ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; celui-ci doit avoir un accès aisé depuis la voie publique ; que l'exiguïté de la circulation pour aller jusqu'au local vélos est restreinte ; qu'il y a lieu de l'envisager au rez-de-chaussée ;
- Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 18, local d'entretien, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que vu le nombre de logements, il est nécessaire d'en prévoir au moins un ;
- Considérant que la demande ne répond pas au RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux, et ce pour les points suivants :
 - Dimensions restreintes des espaces communs dont les caves ;
 - L'accès au logement se fait majoritairement directement dans l'espace séjour/ cuisine / salle à manger ;
 - Dimensions étriquées de la cour ;
 - Configuration des terrasses qui ne respecte pas le code civil ;
 - 4 entités inférieures à 60m² ;
 - Peu d'offres diversifiées de type de logements – 4 entités de 1 chambre et 1 entité de 2 chambres ;
 - Possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement initial des logements ;

- Considérant que la création de nouveaux volumes fermés doit permettre d'améliorer l'habitabilité des logements existants ; qu'il y a lieu de tendre au respect des normes d'habitabilité du RRU ; que les plans de deux logements situés au +2 et +3 ne sont délibérément plus dessinés ; qu'en situation de fait des modifications ont été apportées ; qu'en situation projetée les balcons sont agrandis et que les toilettes ont été supprimées ; qu'il y a lieu de dessiner ces étages afin de pouvoir vérifier la conformité du bien et que s'il n'y a pas d'amélioration d'habitabilité, les nouveaux volumes fermés doivent être affectés à leur amélioration ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 5 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 5 entités de logement ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;
- Considérant que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, elles ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot ; qu'il convient de revoir le projet ;
- Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – 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 ;
- Considérant que 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 Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :
 - Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
 - Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
 - Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
 - Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;
 - L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;
- Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;
- Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la modification de la porte d'entrée, de la boîte aux lettres, des lucarnes en façade avant ; que la construction est homogène avec le caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ;
- Considérant qu'il a été fait application à l'article 207§4 du CoBAT– Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0386/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 24/05/2023 ;
- Considérant que projet modifié supprime les informations des logements situés au +2 et +3 ; que les plans sont erronés, volumes présents à certains étages (au +1 et en élévation mais ne figurant plus aux étages suivants ni dans la coupe ; que les descentes d'eau pluviales ne sont pas dessinées ; qu'une partie des caves a été retirée dans le projet modifié ; que des mesures sont incorrectes ; qu'il convient de compléter et préciser ces informations ;
- Considérant, 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.

Fait en séance du 07/05/2024

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/1828196)

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 bourgmestres 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 bourgmestres 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.