

Nos références : PU 51510 – 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 de l'Instruction, 49***
- Objet de la demande : ***Transformer et mettre en conformité une maison de rapport, modifier la toiture pour isolation, supprimer et rajouter un chien-assis en façade 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(s) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) :~~

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

~~Vu l'arrêté du (1)de classement (1)d'inscription sur la liste de sauvegarde (1)décidant de ne pas~~

~~entamer la procédure de classement (1) décidant de ne pas classer, suivant ...;~~

~~Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du ;~~

## **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 **05/03/2020** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **27/08/2020** ;

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 II – article 3 – superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 4 – hauteur sous plafond ;**
- **RRU – Titre II – article 10 – éclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 19 – bon aménagement des lieux ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 05/01/2020 portant les références T.2020.0539/1/BM/ac, 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 **13/11/2020** au **27/11/2020** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **03/12/2020** ;

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 d'habitation 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 (en 1892) ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;**
- **Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- **Vu que le bien se situe Rue de l'Instruction au n° 49, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 259G11 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;**
- **Vu que la demande vise à transformer et mettre en conformité une maison de rapport, modifier la toiture pour isolation, supprimer et rajouter un chien-assis en façade arrière ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 08/03/2020, que le dossier a été déclaré complet le 27/08/2020 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/11/2020 au 27/11/2020, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
  - **application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;**
  - **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;**
  - **application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire ;**
  - **dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**

- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2020.0539/1/BM/ac daté du 05/01/2020 ; que le rapport est favorable moyennant le respect des conditions mentionnés dans l'avis ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
  - n°6710 (PU 6657) – Construire une maison – permis octroyé le 09/01/1895 ;
  - n° 10637 (PU11115 ) – Placer une gargouille – permis octroyé le 16/12/1917 ;
  - n° 14641 (PU 14411 ) –Agrandir l'usine – permis octroyé le 18/09/1917 ;
- Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur la situation légale du bien ;
- Vu que sur les photos satellites, nous pouvons définir que le volume actuel est présent depuis les années 1971 ; qu'il y a la création d'une lucarne en façade arrière entre 1987 et 1996 et sur les photos à rue qu'il y a eu un changement des fenêtres en façade avant entre 2009 et 2013 ;
- Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/9056), que des travaux de transformation ont été effectués de manière illicite pour l'augmentation du nombre de logements, pour la modification des caves et du grenier en surface habitable et la modification des châssis en façade avant au +1 et +2 ;
- 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 (Historique des compteurs de gaz + liste des habitants en 1993) ;
- Considérant qu'en situation existante la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - Rez-de-Jardin                    Logement 01 – Duplex 2 Chambres + Local compteurs + Jardin
  - Bel étage                        Logement 01 – Duplex 2 Chambres  
    Logement 02 – Studio
  - +1                                    Logement 03 – 1 Chambre
  - +2                                    Logement 04 – 1 Chambre
  - Combles                            Logement 05 – Studio
  - Combles                            Grenier
- Considérant que la demande en situation projetée envisage le réaménagement des 5 logements de la situation existante ; le déplacement de la lucarne arrière ; l'agrandissement de la baie ainsi que d'un lanterneau situé au rez-de-jardin ; qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :
  - Rez-de-Jardin                    Logement 01 – 2 Chambres + Cours  
    + Local compteurs + 2 Caves (1m<sup>2</sup>)
  - Bel étage                        Logement 02 – 2 Chambres
  - +1                                    Logement 03 – Studio
  - +2                                    Logement 04 – Studio
  - Combles                            Logement 05 – Duplex 2 Chambres
  - Combles                            Logement 05 – Duplex 2 Chambres
- 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 ; que seulement 33% de l'espace extérieur est en pleine terre ; qu'il convient de proposer une surface de pleine terre de 50% ;
- 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 ; qu'en situation existante de fait, le bâtiment présente cette volumétrie, que cette configuration est un héritage du passé qui existe au moins depuis 1971 ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que les cuisines du logement 01 et 05 ne présentent pas les superficies minimales obligatoires de 8m<sup>2</sup> et que la chambre principale des logements 01 et 05 n'atteignent pas les 14m<sup>2</sup> ; de plus, l'ensemble des logements ne comportent pas d'espace privatif destiné au rangement ou à peine 1m<sup>2</sup> est proposé ; que cela ne peut être accepté ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond*, en ce que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles doit être de 2,30 mètres et porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher ; que la chambre du logement 05 ne peut être considérée comme une surface habitable ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la

superficie plancher ; que la chambre principale du logement 01, le séjour et une des chambres du logement 02, le studio du logement 04 et le séjour du logement 05 sont concernés ; qu'il convient d'améliorer la situation en proposant un autre aménagement ;

- 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'espace vélo/poussettes, couloirs... ;
  - Porte des sanitaires en contact direct avec la cuisine pour les studios ; Chambre donnant directement dans le séjour (logement 01) ;
  - Circulation restreinte (exemple : l'accès pour descendre au logement 01 se fait par une ouverture de 2 mètres de hauteur sous plafond avec des marches hautes de 25cm pour arriver sur un palier de 30cm) ;
  - Rationalisation des espaces (exemple : porte de rangement / cave de 60cm, porte coulissante des wc de 70cm mais n'ayant qu'un espace de 62cm pour coulisser, pas de porte pour la chambre dans les combles...)
  - Accès à toute la toiture plate pour tous les logements ;
  - L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour pour les logement 02, 03, 04 et 05 ;
  - Les exigences du SIAMU à respecter concernant le couloir menant au logement 01, que la largeur libre doit être de minimum 80cm ; que les vélos prévu dans le couloir ne peuvent réduire cette largeur de passage ; qu'aucun véhicule à batterie électrique, ni à moteur thermique ne peut stationner dans ce couloir ; que la fenêtre avant du logement 01 doit permettre une évacuation des personnes par le SIAMU ; que cette fenêtre doit être facilement ouvrable ; que la clé permettant d'ouvrir tout système de verrouillage de cette fenêtre doit se situer à proximité immédiate de cette fenêtre et être visible ;
- 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 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 toutes 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 (ce qui est proposé actuellement 2 studios et 2 appartement 2 chambres) ;
  - Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m<sup>2</sup>) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble (actuellement, ils représentent 40 %) ;
  - L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées;
  - Le projet répond aux exigences du SIAMU ;
- Considérant que le projet répond à aucune condition sur les recommandations collège, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants ;
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées entre 2009 et 2013 ; que les divisions de châssis ont été modifiés au +1 et +2 ; que le cintrage n'a pas été respecté eu +1 ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; qu'il convient de respecter le cintrage de la fenêtre ;
- 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.2000.0539/1/BM/ac – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 05/10/2020 ;

- **Considérant, de ce qui précède, que le projet – moyennant modifications – s’accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n’est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;**

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- **Revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif, supprimer une unité de logement, proposer un duplex avec le bel étage et le rez-de-jardin, rendre les espaces communs plus rationnels ;**
- **Supprimer la chambre dans les combles ;**
- **Proposer un nouvel aménagement de l’espace extérieur afin de d’arriver à 50% de pleine terre ;**
- **Végétaliser la toiture plate et limiter son accès uniquement pour l’entretien ;**
- **Respecter le cintrage et l’alignement des divisions de châssis pour la fenêtre située au +1.**

**Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis à de nouveaux actes d’instructions (CC).**

**Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l’autorité statue en l’état.**

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 08/12/2020, la décision d’imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l’appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*);

qu’il n’y a jamais eu de dépôt de plans modifiés en fonction des conditions émit lors de la commission de concertation ;

**avis défavorable :**

- **Considérant l’avis de la commission de concertation du 03/12/2020 ;**
- **Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l’avis susmentionné ;**
- **Considérant que la commune n’a jamais reçu de plans modifiés ;**
- **Considérant que le délai de 6 mois est largement dépassé ; qu’il y a eu un échange de mails en date du 13/07/2021 ; que depuis il n’y a eu aucun dépôt de document ; qu’à défaut de nouveaux plans, l’autorité statue en l’état ;**
- **Considérant que les plans modifiés devaient à nouveau faire l’objet de nouveaux actes d’instructions ;**
- **Considérant, ce qui précède, que les dérogations sont toujours présentes ; 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 22/03/2022

Par le Collège :

Par ordonnance,  
Le Secrétaire communal,

Par délégation :  
L’Echevin de l’Urbanisme et de l’Environnement,

M. VERMEULEN

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/1743700)*

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

#### **EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

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

### **Décision du collège des bourgmestre et échevins**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aux actes d'instruction suivants :

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

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

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

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

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

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;
- 3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

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

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

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

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

réception, au Collège d'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Modalités de publicité**

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

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

---