

Nos références : PU 52662 – OH/SD
Annexe(s) :

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue de Sébastopol 12**
- Objet de la demande : **Diviser une maison unifamiliale et réaliser une extension 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 (RCU) entré en vigueur le 17/10/2019 ;

~~Vu le(s) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) : _____ ;~~

~~Vu le(s) règlement(s) communal(aux) d'urbanisme suivant(s) : _____ ;~~

~~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 **06/10/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **10/08/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **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 et lucarne de toiture**
- **dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU – collecte des eaux pluviales**
- **dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU – superficie minimale**
- **dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU – wc**
- **dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU – éclairage naturel**
- **dérogation à l'article 19 du Titre II du RRU – bon aménagement des lieux**
- **dérogation à l'article 14 du Chapitre III Titre III du RCU – division d'immeubles existants**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/09/2023 portant les références T.2021.1135/2, 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 **17/11/2023** au **01/12/2023** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **07/12/2023** ;

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 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 1/01/1932 (en 1902) ;**
- **Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;**
- **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 est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0;**
- **Vu que le bien se situe Rue Sébastopol au n° 12, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 534 C 10 et est répertorié en tant que immeuble à appartements sans ascenseur appartenant à un seul propriétaire ;**
- **Vu que la demande vise à diviser une maison unifamiliale et réaliser une extension arrière ;**
- **Vu que la demande a été introduite le 06/10/2022, que le dossier a été déclaré complet le 10/08/2023 ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/09/2023 au 28/09/2023, et qu'aucune réaction, réclamation n'a été introduite ayant pour motifs principaux ;**
- **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 2.5.2° 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
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au Titre III, Chapitre III, Section 2, article 14 – division d'immeubles existants
- Vu les archives communales à cette adresse :
 - n° 8904 (PU 9404) – Construire une maison – permis octroyé le 23/05/1902
 - n° 14631 (PU 14407) – Construire un atelier – permis octroyé le 21/08/1917
 - n° 46147 BIS (PU 38446) – Transformer le sous-sol – permis octroyé le 24/02/1981
 la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la construction d'une annexe au +1 (construit entre 2016 et 2017), pour la réalisation partielle du dernier permis octroyé en 1981 (modification de la façade sans la réalisation du garage, ni du vestibule avec wc dans la cour), pour modification de la toiture date depuis la première demande de permis d'urbanisme en 1902 ;
- Vu que la demande en situation de droit se compose d'un bâtiment principale à front de rue composé d'une maison unifamiliale avec un atelier situé dans un bâtiment en fond de parcelle ; la répartition des fonctions se présente comme suit :
 - Bâtiment à front de rue
 - -01 Cuisine + Citerne
 - 00 Salon + Salle à manger + Wc + Cour
 - +01 2 Chambres
 - Combles 2 Mansardes + Grenier
 - Bâtiment arrière
 - 00 Atelier
 - +01 Atelier
- Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unité de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (Archives + Compteur+ Liste de habitants) ;
- Vu la mise en demeure (I 2017/2115-PU/LI-JDT), dressé en date du 05/03/2018, il a été constaté l'ajout d'un logement supplémentaire dans le bâtiment arrière sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;
- Vu la mise en demeure (I 2017/2114-PU/TR-JDT), dressé en date du 28/07/2017, il a été constaté le changement des châssis en façade avant sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;
 - Considérant que la demande en situation projetée envisage de :
 - Mettre en conformité le volume arrière situé au +1
 - Remettre en pristin état les châssis en façade avant
 - Ajouter un logement supplémentaire situé dans le bâtiment principal
- Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :
 - Bâtiment à front de rue
 - -01 2 Caves + Local poubelle + Local Vélo + Local compteur
 - 00 Logement 01 – 1 Chambre + Jardin + Cour
 - +01 Logement 02 – 3 Chambres + Balcon
 - Combles Logement 02 – 3 Chambres
 - Bâtiment arrière
 - 00 Atelier
 - +01 Atelier
 - +02 Atelier
- 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 augmentée ce qui occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie l'ensoleillement sur les voisins directs ; qu'un vis-à-vis important est créer entre le bâtiment principale et celui en fond de parcelle (environs 3m);
- Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est presque entièrement imperméabilisée ; qu'en situation de droit une citerne d'eau est présente mais n'est plus dessinée en situation projetée ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins
- Considérant que l'annexe au +1 dépasse le profil le plus profond de 3,20m et le moins profonde de 4,32m, ainsi le le plus haut de 2,40m et le moins haut de 5,70m ;
- Considérant que le volume s'insert dans un bâti déjà dense ; qu'il est complètement en deçà des limites autorisées ; que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ; que cette rehausse préjudicie la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales*, en ce que les eaux de ruissellement ne sont pas récoltées ; qu'une citerne d'eau de pluie était installée en situation de droit, qu'elle n'est plus dessinée en situation projetée ; qu'il y a lieu de la rétablir ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3, superficie minimale*, en ce que la chambre 3 ne présent pas les superficies minimales obligatoires de 9m² ; que celle-ci ne faisant que 6,90m² ne peut être considérée comme une chambre ;
- 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 séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le séjour ; qu'il y a lieu d'aménager un sas entre la toilette et les pièces habitable ;
- Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que la chambre du rez-de-chaussée et les chambre au +2 n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; qu'il s'agit de baies en façade à rue et que l'uniformité des baies est à maintenir
- Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
 - intimité relative entre unités compte tenu de la proximité du bâtiment principale et celui en fond de parcelle
 - L'accès au logement se fait directement dans l'espace séjour ;
 - dimensions étriquées de la cour à ciel ouvert
 - les superficies des pièces de vie (séjour de m²) ne sont pas adaptées au nombre de chambres et au nombre d'occupants
 - pour un grand logement de 3 chambres, les sanitaires sont sommaires et très restreints – 1 petite sdd avec wc
 - création d'une entité de 3 chambres alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un logement de 2 chambres
- 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 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité (pour les logements) et d'une densité trop importante ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 entités ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;
- 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 d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements 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 la maison ne peut être divisée car la superficie habitable est inférieur à 200m² ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Maintenir au moins 1 grand logement de plusieurs chambres (minimum 3), qui a la jouissance privative de l'espace extérieur au rez-de-chaussée (si le bien en offre la possibilité);
 - Les normes d'habitabilité (Titre II du RRU) sont respectées pour toutes les entités de logement;
 - L'accès aux logements est distinct des autres affectations (commerce, atelier, bureau, ...);
- Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour la rehausse de la toiture en toit plat (date de la construction), pour le changement du soupirail ; que la construction est homogène avec le caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant est respectée ;
- Considérant qu'à contrario, le matériaux du soupirail n'est pas précisé ; qu'il y a lieu qu'i soit en bois et cintré comme pour l'ensemble de la façade ;
- 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.2021.1135/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 13/09/2023 ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

avis défavorable :

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 07/12/2023

Considérant que le demandeur a notifié, en date du 18/12/2023, la volonté d'introduire d'initiative un projet modifié (*art. 126/1 du CoBAT*) ;

Considérant qu'aucun projet modifié n'a été introduit malgré le délai écoulé.

Fait en séance du 02/07/2024

Par le Collège :

Par ordonnance,
La Secrétaire communale ff.,

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

Choisissez un élément.

Choisissez un élément.

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

(Références dossier régional : 01/AFD/1857303)

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

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

.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du collège des bourgmestre et échevins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d'instruction suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

égard.

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

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

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

Modalités de publicité

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

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