



Nos références : PU 28437

Annexe : plans

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

Demandeur :

Situation de la demande : Avenue Besme 93

Objet de la demande : Diviser une maison unifamiliale en 2 logements

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à Diviser une maison unifamiliale en 2 logements, est refusé.

Art. 2. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

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 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement ;

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 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 et sa modification du 9 juillet 2019, 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 et ses modifications ;

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 et ses modifications ;

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 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux relatif à la suspension temporaire des délais de rigueur et de recours fixés dans l'ensemble de la législation et la réglementation bruxelloise ou adoptés en vertu de celle-ci et ces reconductions ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux n° 2020/038 du 10 juin 2020 prolongeant certains délais relevant du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux n°2020/052 du 23 décembre 2020 prolongeant certains délais du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et son arrêté d'exécution en matière d'exigences de qualification minimale des techniciens frigoristes, et de certains arrêtés d'exécution en matière de maîtrise de l'énergie et des marchés de l'électricité et du gaz en Région de Bruxelles-Capitale et ses modifications ;

~~Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;~~

~~Attendu qu'il existe pour le territoire où se situe le bien un 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 ;~~

~~Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme suivants :

- Règlement Communal d'Urbanisme sur la bâtisse et la voirie,
- Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales

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 12/09/2023 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 25/10/2023 ;

~~Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du au et qu'au terme de celle-ci, le procès verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s);~~

Vu l'avis de la commission de concertation du 23/01/2024, à savoir :

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 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

~~*Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du au et qu'au terme de celle-ci, le procès verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s);*~~

Considérant que la commission en a délibéré;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu;

~~*Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues;*~~

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, et ses modifications ;

Situation existante

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en espace structurant ;

Considérant qu'un permis pour la construction de deux maisons a été délivré le 24/03/1911 ; qu'un permis d'urbanisme pour démolir et reconstruire l'annexe arrière, aménager sa toiture en terrasse et construire un escalier d'accès au jardin depuis celle-ci a été délivré le 29/11/2012 ; Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-Capitale (CoBAT – Art. 333, et qu'il est également repris à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction des Monuments et Sites ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale avec un cabinet médical au rez-de-chaussée ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise la division de la maison unifamiliale en deux logements, dont un duplex rez/bel-étage et un triplex 1^{er}/2^{ème} plus combles ;

Considérant qu'à l'analyse de la demande, il a été constaté que des modifications ont été apportées en façade à rue ;

Considérant que par ailleurs, le permis accordé en 2012 n'a pas été respecté en ce que :

-la profondeur de l'annexe est modifiée,

-la terrasse sur la toiture de celle-ci est supprimée et l'escalier vers le jardin n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant qu'à l'analyse de la demande, des modifications de la façade à rue ont été relevées;

Instruction

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en ce qu'elle vise des actes et travaux sur un bien à l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-Capitale (CoBAT - Articles 207 et 333) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, Article 10, relatives à l'éclairage naturel de certaines pièces du duplex (séjour, chambre 2) et certaines pièces du triplex (séjour, chambres 2 et 4) ;

Considérant qu'une visite du bien a été effectuée par des représentants communaux et régionaux de la commission de concertation ; que cette visite a permis d'attester des qualités patrimoniales du bien qu'il y a lieu de préserver ;

Motivation

Considérant que le bien, inscrit à l'inventaire scientifique de la région de Bruxelles-Capitale, est décrit comme :

Maison bourgeoise de style éclectique teinté d'éléments Art nouveau, signée et millésimée sur le soubassement «A. DEGENDESCH / ARCHITECTE 1911».

Elle fait partie d'une remarquable enfilade d'immeubles, allant du n°77 au n°103.

À l'origine, cette maison formait un ensemble avec la maison bourgeoise située au n°192 de l'avenue Jupiter, démolie en 1989 pour faire place à un nouveau bâtiment scolaire de l'INRACI (Institut National de Radioélectricité et de Cinématographie).

Façade en pierre blanche de trois niveaux sous toiture mansardée. Rez-de-chaussée paré de pierre bleue sous linteau métallique continu et sur soubassement à bossages: porte cochère joliment ouvragée et, à droite, triplet grillé. Étages devancés d'un oriel de plan courbe montant de fond dont les portes-fenêtres axiales sont précédées d'un garde-corps en fonte. Il sert d'assise à une terrasse close d'un garde-corps en fonte qui devance une porte-fenêtre axiale sous entablement et amortissements, flanquée de deux lucarnes. Menuiserie d'origine.

Considérant que les modifications en façade à rue relevées sont les suivantes :

-les dimensions de certaines baies,

-le couronnement du fronton et le cintrage de la baie du fronton,

-au niveau du 2^{ème} étage, la division des impostes des trois châssis de fenêtre ;

Considérant que ces modifications concernent pour la plupart, des éléments architecturaux importants de la façade à rue ; que par ailleurs, les techniques constructives y employées attestent de leur anciennetés ; que l'on peut dès lors, conclure que les modifications apportées en façade à rue ont été décidées et mises en exécution à l'époque de la construction de l'immeuble ; que par ailleurs, lesdites modifications s'insèrent de manière harmonieuse dans la composition de la façade à rue ; qu'elles peuvent dès lors être acceptées ;

Considérant cependant que lors des derniers travaux de restauration, il a été décidé de remplacer la teinte noire des ferronneries par une teinte bronze doré ; que cette modification modifie l'aspect architectural de la façade ; qu'outre la modification d'ordre chromatique, les qualités des ferronneries sont maintenues dans leur ensemble ;

Considérant que cette démarche n'est pas respectueuse des caractéristiques présentes dans le contexte urbain immédiat, notamment en ce qui concerne l'enfilade remarquable des façades mentionnées dans le descriptif de l'inventaire scientifique ; que sur cette enfilade, il apparaît que les ferronneries présentes sur les façades sont teintées dans des tonalités neutres (noir, gris, blanc) ; que la teinte des ferronneries participe dans le contexte urbain, au maintien des qualités patrimoniales des biens ; qu'il convient, lors des prochains travaux en façade à rue, d'appliquer

une teinte noire sur l'ensemble des ferronneries de cette façade ;

Considérant, que les travaux effectués en zone de cour et jardins ne respectent pas le permis accordé en 2012 ; que la différence de profondeur de l'annexe s'avère relativement peu importante ; que par ailleurs la suppression de l'escalier d'accès au jardin depuis la toiture de l'annexe n'a pas d'impact sur cette zone ; que les deux modifications peuvent dès lors être acceptées ;

Considérant cependant, le taux important d'imperméabilisation de la parcelle ; qu'il est regrettable que la toiture de l'annexe ne soit pas végétalisée comme c'était prévu dans les permis de 2012 ; qu'une végétalisation de la toiture de cette annexe permettrait de contribuer à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur et à l'amélioration des qualités végétales de l'îlot ;

Considérant qu'une erreur s'est glissée dans les plans de la demande, par rapport à la profondeur de la parcelle ; qu'il convient de les corriger ;

Considérant que les plans de la demande ne montrent pas la façade à rue en situation de fait ; que la façade diffère – tel qu'expliqué ci-avant – de la situation de droit ; qu'il convient d'amender la demande en ce sens ;

Considérant que le plan projeté de la façade avant mentionne des châssis PVC et non en bois et qu'il manque de précisions quant au dessin des ferronneries et divisions des châssis ; que la demandeuse déclare en séance qu'aucune modification ne sera apportée à la façade avant existante en situation de fait et que les châssis sont toujours ceux d'origine en bois ; qu'il y a donc lieu de fournir un plan plus détaillé et corrigé de la façade avant en situation projetée (précisant les garde-corps, les ferronneries, les divisions de châssis, etc.) ;

Considérant que la demande prévoit la division de la maison en deux logements distincts ; que telle que proposée la division est peu cohérente, que les circulations sont peu rationnelles, que cependant cette division pourrait être envisagée au regard des superficies planchers importantes de l'immeuble ;

Considérant cependant qu'au regard des qualités architecturales et patrimoniales du bien, tant pour les parties visibles depuis l'extérieur – notamment la façade à rue – qu'en ce qui concerne son architecture et ses décors intérieurs, la division telle que proposée vise à préserver au mieux les qualités patrimoniales de cet immeuble mais ne permet pas de proposer une division suffisamment rationnelle et qualitative ;

Considérant qu'il conviendrait de revoir la répartition des deux logements dans le respect des qualités patrimoniales et dans un souci de rationalité ;

Considérant qu'il convient en effet d'éviter des interventions trop importantes afin de préserver la qualité spatiale et la valeur patrimoniale des espaces intérieurs et introduire davantage d'information (reportage photographique complet, plans de détails) visant à mieux documenter l'impact des interventions sur l'architecture intérieure de ce bien inscrit à l'inventaire scientifique du patrimoine bruxellois ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 10 pour la pièce à rue au rez-de-chaussée est héritée de la situation de droit, qu'elle pourrait être acceptée, que cependant la situation de cette pièce en contact avec la rue risque de nuire à l'intimité du logement ; qu'une utilisation autre qu'en tant que chambre à coucher pourrait être acceptée ; qu'il convient dès lors, de revoir le programme du duplex en proposant une autre destination pour cette pièce ;

Considérant que le duplex rez/bel-étage révèle les problématiques suivantes :

- la chambre 2 et son espace bureau au rez-de-chaussée (sous-sol arrière) ne bénéficient pas d'un éclairage naturel optimal, compte tenu que la baie de fenêtre donne sur un espace semi-fermé avec peu de possibilités d'ensoleillement, vu l'orientation et la hauteur des constructions qui l'entourent,*
- cet ensemble ne communique pas par l'intérieur avec le reste du duplex, et présente des solutions peu rationnelles, telle que l'accès à sa salle de douche depuis le hall commun d'accès,*
- l'installation d'une chambre côté rue nuisant à l'intimité du logement, tel qu'indiqué ci-avant ;*

Considérant que pour les deux séjours et la chambre avant au 2^{ème} étage, la dérogation à l'Art. 10, Titre II du RRU peut être accordée, au regard des aspects suivants :

- l'utilisation des trois pièces n'a pas été modifiée par rapport à la situation de droit, qu'il s'agit d'une dérogation héritée,*
- les baies permettant l'apport de lumière naturelle pour les trois pièces font partie de la composition architecturale en façade à rue, il n'est donc pas possible de les modifier ;*

l'aménagement d'une salle-de-bain en demi sous-sol sous l'escalier central est peu pertinent et qualitatif ;

Considérant que la dérogation à l'Art. 10 pour la chambre 2 au 2^{ème} étage peut être accordée compte tenu de la faible différence entre la surface d'éclairage proposée et la surface prescrite ;

Considérant que dans le cas du triplex les problématiques suivantes sont relevées :

- la chambre 2 au 2^{ème} étage n'a pas d'accès direct à une salle de bain, étant donné qu'il faut passer par la chambre 3 pour accéder à la salle de bain,*
- la configuration de la chambre 3 s'apparente à un espace de passage vers la salle de douche et*

vers la chambre 5,

-cette dernière est proposée en tant qu'espace ouvert sur la chambre 2, qu'au vu de la surface totale de cet ensemble, le confort des chambres se voit compromis,

-le nombre de chambres à coucher et de salles de bain est en disproportion par rapport à la surface destinée au séjour et la cuisine ;

Considérant qu'il convient de préserver les qualités patrimoniales de l'entrée cochère, qu'il y a lieu de ne pas cloisonner cet espace et de proposer des solutions respectueuses du patrimoine pour l'emplacement des poussettes et le système d'accrochage des vélos (spatialité, décors et moulures à préserver notamment) ;

Considérant que la proposition de division telle que présentée ne peut dès lors pas correspondre à la notion de bon aménagement des lieux ; qu'il convient de revoir la répartition des logements ; en retrouvant une plus grande cohérence en termes de circulation et de pièces cela dans le respect des caractéristiques d'origine du bien et de ses qualités patrimoniales ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encouragent à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

Considérant que la demande prévoit le maintien de la citerne existante, ainsi que la réutilisation partielle de l'eau de pluie à des fins domestiques ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS Défavorable (unanime) :

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 8 du COBAT, lorsqu'un avis unanimement défavorable de la Commission de concertation est rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis ;

~~Vu l'avis du Fonctionnaire délégué libellé comme suit :~~

~~Considérant que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme et/ou sa décision sur les dérogations dans les délais prescrits ; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations ;~~

~~Considérant que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, sont dispensés de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation ;

Considérant que le Collège s'y réfère expressément ;

Considérant que le demandeur n'a pas manifesté depuis son intention de suspendre la procédure en vue de modifier sa demande ;
Considérant que la demande arrive au terme des délais de rigueur ;
Qu'il y a dès lors lieu de refuser le permis d'urbanisme.

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du Collège des Bourgmestre et Echevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) 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

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 2 de l'arrêté 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 :

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 (beroep-recours@gov.brussels) ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

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.