



Nos références : PU 28727

Annexe : plans

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

demandeur :

situation de la demande : Avenue du Mont Kemmel 22

objet de la demande : diviser la maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à diviser la maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

~~1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessous du fonctionnaire délégué;~~

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- Se conformer aux plans en annexe ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

~~3° s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes ;~~

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

~~**Art. 3.** Les travaux ou actes ne peuvent être maintenus au delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. (Article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)~~

Art. 4. Le titulaire du permis doit, **au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :**

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. 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.

Art. 6. Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est **exécutoire 20 jours** après sa réception (*application art. 157 CoBAT*).

Art. 7. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le titulaire du permis sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés (art. 193 et 330 du COBAT).

Art. 8. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers.

Art. 9. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

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) ;

~~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 06/06/2024 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 12/09/2024 ;

~~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 , à savoir :~~

~~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 la décision du Collège du 21/11/2024 à savoir :

Vu l'avis de la commission de concertation tenu à Saint-Gilles le 05/11/2024, à savoir :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, ainsi que dans le périmètre du Règlement communal d'urbanisme zoné "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : maison unifamiliale ;

Considérant que la demande initialement introduite visait à diviser la maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- aménager un duplex de 3 chambres au rez-de-chaussée et au 1er étage ;*
- aménager un triplex de 3 chambres du 2e étage aux combles avec bureau et WC à l'entresol ;*
- construire une lucarne en versant avant des combles ;*
- isoler la toiture, la façade arrière, les murs mitoyens et les pignons latéraux par l'extérieur ;*
- créer une trémie d'escalier, élargir et ouvrir des baies ;*
- aménager une terrasse accessible depuis le 2e étage sur la toiture plate de l'annexe ;*

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 22/10/2024 libellé comme suit :

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2024 au 07/10/2024 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/09/2024 (favorable à condition notamment de monter la porte d'accès du triplex à un niveau supérieur ou de trouver une autre solution afin de supprimer le caractère quadruplex du logement supérieur) ;

Considérant que la note explicative renseigne qu'en situation existante, le bâtiment est divisé en 3 unités de logements depuis au moins 1986 (un appartement d'une chambre au rez-de-chaussée, un appartement d'une chambre au 1er étage et un duplex de deux chambres aux 2e et 3e étages) ;

Considérant que la proposition de diviser la maison en deux grands logements comportant chacun 3 chambres rencontre sur le principe la volonté régionale et communale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants ;

Considérant que l'immeuble dispose d'un sous-sol dans lequel 2 grandes caves sont allouées par logement, qu'un local à poubelles et un local d'entretien communs ainsi qu'un accès aux compteurs y sont également prévus, que ces aménagements sont bienvenus ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, un local à vélos et poussettes est accessible depuis le hall d'entrée ;

Considérant toutefois que ce local sert aussi d'accès au jardin et au garage sis Rue Garibaldi 89 via l'annexe et la terrasse du logement inférieur et que les

fenêtres du local vélo et de l'annexe donnent directement sur ladite terrasse, que cet aménagement ne garantit pas l'intimité du logement inférieur ;

Considérant également que les actes et travaux envisagés dans le cadre de l'aménagement du logement inférieur portent atteinte à la configuration d'une partie des pièces d'origine ainsi qu'à certains éléments de décor intérieur et que les aménagements projetés pour le logement supérieur engendrent plusieurs dérogations au Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que l'ouverture d'une trémie d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, le long du mur mitoyen de la pièce centrale, a pour conséquence de supprimer une partie des moulures existantes au plafond à haute valeur patrimoniale, qu'il est possible et souhaitable de décaler l'escalier tout en maintenant les moulures dans leur ensemble ;

Considérant que le remplissage des grandes baies cintrées et arrondies qui rythment l'enfilade du 1er étage par des cloisons opaques et massives altère fortement son caractère traversant et que les cloisons placées afin d'aménager une 2e salle de bain et une 3e chambre, bien que ne s'élevant pas jusqu'aux plafonds pour en préserver les moulures, portent atteinte à la configuration d'origine des pièces ;

Considérant par conséquent que le 1er étage se prête difficilement à un programme de 3 chambres indépendantes et de deux salles de bains, que l'aménagement de deux chambres avec salle de bains à l'avant et à l'arrière, séparées de la pièce centrale par des menuiseries laissant passer la lumière, permettrait de réaliser un logement familial tout en conservant les qualités spatiales, le caractère traversant et les décors de cet étage ;

Considérant que la pièce d'entresol, aménagée en bureau pour le logement supérieur, déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation pour la hauteur sous plafond est minime (hauteur libre de 2m49) et celle pour l'éclairage relativement faible, que l'habitabilité du local ne s'en voit pas affectée ;

Considérant que les locaux de WC entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et entre le 1er étage et le 2e étage ont été légèrement modifiés par rapport aux plans approuvés par le Collège en 1908, qu'ils dérogent à l'article 8 (WC) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, qu'une modification des cloisons permettrait de garantir les dimensions minimales requises ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe et accessible depuis le 2e étage déroge à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme puisqu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen des deux constructions voisines ;

Considérant toutefois que cette terrasse améliore l'habitabilité du logement familial en le dotant d'un espace de séjour extérieur ;

Considérant en outre que ses dimensions, matérialisées par un garde-corps rendant le reste de la toiture végétalisée inaccessible, maintiennent une distance de 1m90 par rapport aux deux limites mitoyennes ainsi qu'un retrait de 1m par rapport à l'extrémité de l'annexe, ce qui tend à réduire les nuisances potentielles envers le voisinage ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est acceptable ;

Considérant que les deux chambres ainsi qu'une partie de la salle de bain au 3e étage dérogent à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme puisque la hauteur libre maximale des chambres est de 2m40 et que la salle de bain ne présente pas une hauteur sous plafond d'au moins 2m20 sous la toiture ;

Considérant que cette dérogation porte atteinte à l'habitabilité des chambres ;

Considérant toutefois que la salle de bain est spacieuse et a été aménagée de manière à être utilisée principalement sous une hauteur supérieure à 2m20, ce qui rend la dérogation audit article acceptable ;

Considérant que la chambre sous les combles, augmentée d'une nouvelle lucarne ne présentant pas une hauteur sous plafond d'au moins 2m50, déroge également à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, tout comme la partie de la salle de douche qui ne présente pas une hauteur libre d'au moins 2m20 ;

Considérant de plus que la lucarne induit une dérogation importante à l'article 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme dès lors que le bâtiment concerné

est déjà plus haut que les deux bâtiments mitoyens, que cette construction supplémentaire n'est pas acceptable ;

Considérant dès lors qu'il y aurait lieu de la supprimer et de supprimer le plancher des combles ou de le rehausser afin de retrouver une hauteur sous plafond confortable pour les 2 chambres du 3e étage ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la toiture, de la façade arrière, des murs mitoyens et des pignons latéraux déroge à l'article 4 (profondeur) et 6 (la toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme en raison des dépassements des profils mitoyens des construction voisines que ces actes induisent, que toutefois ces dépassements sont minimes et que la performance énergétique du bâtiment en est améliorée, que dès lors ces dérogations sont acceptables ;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de renseigner les matériaux de revêtement des pignons latéraux visibles depuis l'espace public, qu'ils devront être conformes à l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;

Considérant qu'il serait bienvenu d'étudier la possibilité de placer une citerne de récupération des eaux pluviales ;

Considérant en conclusion de ce qui précède que, bien que la division en deux unités est envisageable sur le principe, le programme projeté nécessite d'être légèrement revu à la baisse afin de répondre au bon aménagement des lieux et de respecter la configuration de la bâtisse et ses éléments de décor intérieur ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- supprimer la lucarne et se conformer à l'article 4 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les 2 chambres du 3e étage ;
- revoir la configuration de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1er étage afin de ne pas porter atteinte au plafond mouluré du rez-de-chaussée ;
- ne pas ajouter de cloisonnements par rapport à la situation d'origine des pièces avant au 1er étage ;
- préciser le matériau du revêtements des pignons latéraux, en conformité avec l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme zoné à Saint Gilles "Quartier de l'Hôtel de Ville" ;
- revoir l'accès au garage afin d'intimiser le logement inférieur ;
- se conformer à l'article 8 du titre II du Règlement régional d'urbanisme pour les WC des entresols ;
- préserver et maintenir apparents les éléments de décor intérieurs à tous les étages ;

Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 22/10/2024, que ce dernier ne répondait pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à diviser la maison unifamiliale en 2 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et aménager une terrasse et plus précisément :

- cloisonner la chambre avant du 1^{er} étage contrairement à la condition de l'avis de la commission de concertation du 22/10/2024 ;
- créer une trémie d'escalier ;
- élargir des baies ;
- supprimer un mur porteur ;
- supprimer des planchers ;
- isoler la toiture ;
- isoler la façade arrière ;
- aménager une terrasse au 2^e étage ;

Considérant que l'avis du Service d'incendie et d'aide médical urgente du 24/09/2024 (défavorable car le logement supérieur est à considérer comme un quadruplex et que les quadruplex ne sont pas autorisés d'un point de vue de l'évacuation) reste valable pour le projet modifié ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 ;

Considérant que la demanderesse précise les raisons de sa volonté d'aménager deux logements familiaux de 3 chambres au sein du bâtiment en rappelant que le projet est porté par deux familles de deux enfants qui souhaitent offrir un espace personnel à chacun afin de garantir une certaine intimité et un cadre de vie équilibré pour tous ;

Considérant qu'à cet effet, le projet modifié propose de répondre aux conditions émises par la Commission de concertation dans son avis du 22/10/2024 par les actes et travaux suivants :

- prévoir un châssis fixe translucide (c.-à-d. non transparent) pour la fenêtre du local vélo qui donne sur la terrasse du logement inférieur ;
- repenser le balancement de l'escalier privatif du logement inférieur et éloigner sa trémie des moulures du plafond de la pièce centrale du rez-de-chaussée afin de ne pas y porter atteinte ;
- réduire l'emprise du bloc sanitaire de la pièce centrale du 1^{er} étage afin de rendre plus intelligible la lecture des moulures au plafond et des pièces en enfilade ;
- dans le but de préserver les décors ainsi que le caractère traversant du 1^{er} étage, repenser le cloisonnement des pièces avant du 1^{er} étage en disposant de manière réversible un châssis vitré, fixé aux murs attenants en-dessous de la naissance des moulures et surmonté d'une imposte en plâtre d'une épaisseur de 8cm qui épouse leur profil ;
- agrandir les WC des entresols qui sont désormais conformes à l'article 8 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- déplacer la porte d'entrée du logement supérieur au palier du 1^{er} étage ;
- démonter une partie du plancher du dernier étage afin de réduire la superficie des zones du 3^e étage qui présentent une hauteur sous plafond de 2m40, cette décision étant prise en raison de contraintes constructives ;
- supprimer la lucarne et conserver le gabarit de la toiture tout en aménageant une troisième chambre sous les combles, conforme aux normes d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme ;
- recouvrir les pignons isolés d'un enduit de teinte claire identique à celui des façades avant et arrière ;

Considérant que la note explicative du projet modifié précise que le garage est implanté sur une parcelle distincte de l'objet de la demande, qu'il est actuellement mis en location, que son accès indépendant se situe le long de la rue Garibaldi et que la porte donnant sur le jardin est condamnée ;

Considérant qu'il est précisé que l'escalier qui dessert ce garage depuis le jardin est toutefois conservé afin d'éviter toute intervention irréversible, notamment au cas où les propriétaires du logement inférieur décideraient d'utiliser le garage dans le futur ;

Considérant que ces mesures garantissent de manière satisfaisante l'intimité du logement inférieur, tout comme l'accès privé à la terrasse du logement inférieur à partir du local à vélos commun et l'emploi de verre translucide pour la fenêtre de ce local ;

Considérant que le nouvel escalier privatif du logement inférieur, la réduction de l'emprise du bloc sanitaire de la pièce centrale du 1^{er} étage, l'agrandissement des WC des entresols, la suppression de la lucarne et le revêtement des pignons isolés d'un enduit identique à celui des façades avant et arrière répondent de manière satisfaisante aux conditions émises par la Commission de concertation dans son avis du 22/10/2024 ;

Considérant le caractère plus ponctuel, léger et réversible de l'intervention sur les moulures de la pièce avant du 1^{er} étage par la création d'une cloison vitrée en lieu et place des cloisons pleines initialement prévues ;

Considérant toutefois que ce dispositif porte atteinte à la spatialité de la pièce (cheminée décentrée, proportions,...) et qu'il y aurait lieu de limiter l'impact de la cloison vitrée en la déplaçant dans la baie d'origine et prévoyant un sas vitré de la taille la plus réduite possible pour l'accès à la petite chambre ;

Considérant que le déplacement de la porte d'entrée du logement supérieur d'une seule volée ne permet pas d'en supprimer le caractère « quadruplex », qu'il y a lieu de la remonter au niveau du 2^e étage afin de s'y conformer ;

Considérant qu'à la suite de la suppression d'une partie des planchers du niveau supérieur, seul un tiers de la superficie des chambres du 3^e étage est dérogoire à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est relativement faible (hauteur sous plafond de 2m40 au lieu des 2m50 réglementaires) et est compensée par la nouvelle grande hauteur sous combles des chambres, ce qui la rend acceptable ;

Considérant en cohérence avec l'avis de la Commission de concertation du 22/10/2024 que :

- l'aménagement de la pièce du premier entresol en bureau est acceptable en dépit des légères dérogations aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;
- que la terrasse accessible depuis le 2^e étage et dérogeant à l'article 4 (profondeur) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme est acceptable puisqu'elle améliore l'habitabilité du logement familial supérieur et que ses dimensions, matérialisées par un garde-corps et la végétalisation du reste de la toiture plate rendue ainsi inaccessible, garantissent une réduction satisfaisante des nuisances potentielles envers le voisinage ;
- que la dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du Règlement régional d'urbanisme qui affecte la salle de bain du 3^e étage est acceptable en raison de

ses dimensions et de son aménagement commodes ;

- l'isolation par l'extérieur de la toiture, de la façade arrière, des murs mitoyens et des pignons latéraux permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et est à ce titre bienvenue en dépit des légères dérogations à l'article 4 (profondeur) et 6 (toiture) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme que cet acte entraîne ;

Considérant que les demandeurs précisent en séance qu'une citerne de récupération des eaux pluviales est présente sur place et est utilisée pour l'arrosage du jardin, qu'il serait bienvenu de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant que les évacuations de chaudières sont conformes à l'art.62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le permis d'urbanisme vise à régulariser une situation infractionnelle qui nécessite des travaux d'aménagement et qu'il y a donc lieu de réaliser le permis dans les plus brefs délais (art. 192 du CoBAT) ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme et sous réserve d'un avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente à condition de :

- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24/09/2024 pour l'emplacement de la porte d'entrée du logement supérieur ;

- limiter l'impact de la cloison vitrée de la pièce avant du 1^{er} étage en la déplaçant dans la baie d'origine et prévoyant un sas vitré de la taille la plus réduite possible pour l'accès à la petite chambre ;

- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 7 du COBAT, l'avis favorable unanime de la commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué ;

~~Considérant que cet avis n'était pas unanime ;~~

~~Considérant que le représentant de la Direction de l'Urbanisme s'est abstenu ou n'était pas présent ;
Vu la demande d'avis de la Direction de l'Urbanisme ;~~

~~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 de la commission de concertation ;~~

~~Considérant que le collège s'y réfère expressément ;~~

~~Considérant qu'il convient d'introduire des documents modificatifs dans le respect de l'Art. 191 du CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.~~

AVIS favorable sous conditions- application article 191 CoBAT:

~~1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;~~

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 24/09/2024 pour l'emplacement de la porte d'entrée du logement supérieur ;
- limiter l'impact de la cloison vitrée de la pièce avant du 1^{er} étage en la déplaçant dans la baie d'origine et prévoyant un sas vitré de la taille la plus réduite possible pour l'accès à la petite chambre ;
- Réaliser les travaux dans les plus brefs délais ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

3° Inviter le demandeur à modifier sa demande par application de l'article 191 du CoBAT

Considérant que le demandeur a introduit en application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (Coupe, 04 indice D ; Plan R+1, 04 indice D) ;

Considérant que ceux-ci répondent aux conditions émises par le Collège ;

Considérant que les plans modifiés prévoient le repositionnement de la cloison vitrée entre la pièce centrale et la grande chambre à l'avant du 1^{er} étage dans la baie intérieure d'origine, ainsi que l'aménagement d'un sas vitré de dimension réduite permettant l'accès à la petite chambre située à l'avant du même étage ; qu'ils prévoient également le déplacement de la porte d'entrée du logement supérieur d'une volée d'escalier ;

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

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.

ANNEXE 1 AU PERMIS D'URBANISME

INDICATIONS PARTICULIERES A RESPECTER POUR LA MISE EN OEUVRE DU PERMIS

* *

*

- 1°) se conformer en tous points aux prescriptions du règlement sur les bâtisses et la voirie, du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, à celles du règlement sur les trottoirs, ainsi qu'au règlement général de police ;
- 2°) déclarer conformément à l'articles 473 du code des impôts, sous peine d'une amende, à l'administration du cadastre, la date de la première occupation ou de la mise en usage des locaux transformés ;
- 3°) ne pas se prévaloir du présent permis pour faire exécuter d'autres ouvrages et se conformer en tous points aux plans approuvés ;
- 4°) conserver sur le chantier, pendant toute la durée des travaux, un exemplaire des plans portant le visa approubatif de l'Administration communale et présenter celui-ci à chaque demande des agents de l'Administration ;
- 5°) dès que les travaux sont terminés, et **avant l'utilisation des lieux**, informer le Service des Urbanisme Environnement de la Commune, afin que celui-ci puisse examiner si les plans ont été respectés ;
- 6°) rester responsable envers les tiers des pertes ou dommages qu'ils pourraient essuyer à l'occasion des constructions faisant l'objet du présent permis ;
- 7°) Avant le commencement des travaux et pour toute nouvelle construction, fournir un état des lieux de la voirie au droit du bâtiment au service Espace Publique -Voirie.

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.

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le permis délivré en application de l'article 156 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 7.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Modalités de publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;

5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer - sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

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.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;

2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;

3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;

- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite

auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;

- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Suspension et annulation

Article 161, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

Dans le délai visé à l'article 157, § 1er, alinéa 1er, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au

Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

§2. Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

Article 162 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités 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. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée. Le permis reproduit le texte de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

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.