

Vos références :
Nos références : PU 27002
Annexe(s) : ... plans

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite
relative à un bien sis Rue du Monténégro 174

et tendant à Modifier la façade à rue et mettre en conformité l'extension des logements du rez-de-chaussée en modifiant la destination de commerce en logement au rez-de-chaussée côté rue et l'aménagement d'une partie des caves et la réalisation d'annexes

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 05/06/2019;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

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 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997 ;~~

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

~~Vu l'arrêté de l'Exécutif de la région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;~~

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 ;

- (1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;
- ~~(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;~~
- (1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;
- (1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/02/2020 au 10/03/2020** et que 0 réclamation(s) (n') a (ont) été introduite(s); que le collège en a délibéré;

(1) Vu l'avis de la commission de concertation du 16/06/2020;

(1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme;

~~(1) Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :~~

~~(1) Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations;~~

ARRETE :

Article 1er. Le permis sollicité est refusé :

1° pour le motif indiqué dans l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° pour les motifs suivants :

Vu l'avis de la commission de concertation du 16/06/2020, à savoir :

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 25/02/2020 au 10/03/2020 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'avis défavorable de la commission de concertation du 09/07/2019, à savoir :

« Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte et en zone culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'un permis pour construire un immeuble a été délivré en 1935;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme pour « Rehausser le bâtiment de 2 étages en y augmentant le nombre de logement de 8 à 10 » est en cours d'instruction ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble à caractère mixte, avec deux commerces et ses pièces de vie attenantes au rez-de-chaussée, des logements aux étages et des caves en sous-sol (demi-sous-sol côté jardin) ;

Considérant que la demande vise la mise en conformité des actes et travaux suivants :

- *la construction d'annexes en partie arrière, dans la continuité des commerces,*
- *la modification de destination des commerces au rez-de-chaussée, en logements,*
- *la modification d'une partie des caves ;*

Considérant que la demande prévoit aussi, les actes et travaux suivants :

- *la modification de la façade à rue,*
- *le réaménagement des unités au rez-de-chaussée et d'une partie du demi-sous-sol (côté jardin) en vue de consolider deux duplex ;*

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour la construction d'annexes en intérieur d'îlot, pour les motifs suivants:

- *application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),*

- *dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6;*

Considérant que la demande est aussi, soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de la prescription particulière 21 du PRAS (modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE) pour les modifications proposées en façade à rue ;

Considérant que la demande présente les dérogations suivantes :

- *dérogation au RRU, Titre II, Art. 4 pour les dégagements et locaux non habitables du demi-sous-sol,*

- *dérogation au RRU, Titre II, Art. 5 pour la hauteur sous plafond de l'espace sous mezzanine,*

- dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour les deux salons situées au niveau de la 2ème travée, au rez-de-chaussée,
- dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) concernant l'augmentation de la superficie imperméable ;

Considérant que la demande ne se conforme pas aux objectifs de la Prescription 0.6 du PRAS, compte tenu des aspects suivants :

- la demande vise à consolider la construction d'annexes en partie arrière, en zone de cours et jardins,
- les annexes construits impliquent l'imperméabilisation de plus de 50% de l'espace libre,
- l'espace de cour et jardin est réduit par rapport à la situation de droit ;
- pour les toitures desdites annexes, aucun traitement de type végétal, servant à améliorer l'aspect paysagère en intérieur de l'ilot, n'est prévu ;

Considérant que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 ne peuvent être acceptées, compte tenu des éléments suivants :

- comme signalé ci-avant, les annexes construites investissent une partie importante de la zone de cours et jardins,
- lesdites annexes dépassent en termes de hauteur, le niveau moyen des annexes dans cette partie de l'intérieur de l'ilot, et ne s'intègrent donc pas au cadre urbain environnant,
- la profondeur des annexes et l'orientation de la parcelle a comme conséquence que la surface de cours et jardins est fortement confinée par un faible ensoleillement étant donné, que de plus la hauteur des murs mitoyens qui entourent cette zone aggrave cette situation ;
- la profondeur des annexes engendre un manque d'éclaircissement des pièces centrales très important ;

Considérant qu'il conviendrait de supprimer les annexes au profit de zones de pleine terre plantées ;

Considérant que les deux vitrines de l'ancien commerce au rez-de-chaussée présentent un revêtement en carrelage d'origine (indiqué marbrite sur le plan) et une typologie d'époque moderniste (années 1930) ;

Considérant que le traitement en façade avant, bien que donnant une lecture efficace du changement de destination des commerces au rez-de-chaussée, ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE (PRAS 21) en raison des éléments suivants :

- les caractéristiques architecturales de l'ensemble architectural configuré par les numéros 168, 170, 172 et 174 de la rue Monténégro, telles que le traitement total ou partiel des parois au rez-de-chaussée en faïence, n'est pas pris en compte ;

- la modification de la façade telle que proposée ne peut être considérée comme qualitative car elle ne prend pas en compte les caractéristiques architecturales de la façade ;

Considérant que la proposition ne valorise pas les qualités historique et esthétiques du bien ;

Considérant qu'une proposition de modification des deux vitrines commerciales, la plus légère possible et respectueuse du patrimoine pourrait-être acceptée ;

Considérant que la porte d'entrée centrale semble d'origine ; qu'il convient de la maintenir ;

Considérant que les chambres donnent directement sur la rue impliquant un manque d'intimité non négligeable ;

Considérant que de manière générale les espaces de vie sont peu qualitatifs ;

Considérant que les dérogations aux normes d'habitabilité sont trop nombreuses, importantes et non justifiées ;

Considérant que les logements ne correspondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande n'améliore pas la conformité de l'immeuble aux articles 3, 16, 17 et 18 ; que plus particulièrement la densification de l'immeuble nécessite une réflexion sur la mobilité ;

Considérant que l'immeuble est déjà très dense en terme de nombre de logement ; qu'un seul logement au rez-de-chaussée comprenant les deux parties droites et gauche et prévoyant un local pour les vélos au rez-de-chaussée accessible depuis la rue pourrait être envisagé ;

Considérant que la demande ne respecte pas le RCU, en ce que la demande ne s'accompagne pas des mesures assurant la gestion des eaux de pluie, suite à l'imperméabilisation d'une partie de la zone de cours et jardins ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU). »

Considérant que le demandeur a modifié sa demande conformément à l'Article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

*Considérant que l'objet de la demande modifiée porte sur les actes et travaux suivants :
l'aménagement de deux logements de type studio avec bureau accessible depuis le jardin, en lieu et place des deux commerces, ses pièces de vie attenantes et une partie du sous-sol (3ème travée),
la construction pour chaque logement, d'un escalier menant au jardins,
la modification de la façade à rue ;*

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, en raison des éléments suivants :

actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescription générale 0.6) pour les escaliers d'accès au jardin,

*dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 4, pour les escaliers d'accès au jardin,
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :*

modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières 21) pour la modification de la façade à rue ;

Considérant que la demande présente également une dérogation non sollicitée au RRU, Titre II, Art. 4 pour la hauteur sous plafond du bureau en sous-sol ;

Considérant que la demande se conforme aux objectifs de l'Article 0.6 du PRAS, en ce que la zone de cours et jardins est dégagée et remise de pleine terre ;

Considérant que les deux escaliers, avec palier d'arrivée, d'accès aux jardins n'engendrent pas de nuisances ni de vis-à-vis par rapport aux parcelles voisines, compte tenu de la hauteur des murs en mitoyenneté qui les séparent ;

*Considérant que la modification proposée en façade à rue ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE et ne tient pas compte les observations émises par la commission de concertation en sa séance du 09/07/2019, relatives à l'importance de préserver la typologie d'époque moderniste que caractérisent les façades (rez-de-chaussée) des immeubles aux numéros 168, 170, 172 et 174 de la rue Monténégo ;
Considérant de ce qui en découle, que la proposition ne valorise pas les qualités historique et esthétique de la façade ;*

Considérant d'ailleurs, que la demande prévoit l'installation de stores en façade à rue, afin de garantir l'intimité des logements ; Considérant cependant que cette mesure ne peut suffire, compte tenu de son caractère non pérenne ;

Considérant que l'absence de solution permettant de préserver l'intimité des pièces de vie attenantes tend à rendre ses pièces moins qualitatives ;

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Article 4 ne peut être accordée, compte tenu de la trop faible hauteur sous plafond (à peine 2m) ;

Considérant que les logements proposés sont de faible qualité d'habitabilité notamment du fait de l'étroitesse ces espaces ;

Considérant qu'au regard de l'augmentation du nombre de logements sollicitée, la demande ne tend pas à respecter l'observation émise par la Commission de Concertation précédente, en ce qu'elle ne tend pas à se conformer aux articles 16, 17 et 18, relatifs à l'aménagement des locaux de stockage d'ordures, de véhicules deux-roues, voitures d'enfant et articles de nettoyage ;

Considérant l'observation de la Commission de Concertation en séance précédente, au regard de la densité en nombre de logements dans l'immeuble et le constat qu'un seul logement au rez-de-chaussée, comprenant les deux parties, droites et gauche, et prévoyant un local pour les vélos au rez-de-chaussée accessible depuis la rue n'a pas été envisagé ;

Considérant en conclusion, que la demande ne réussit pas à soulever les observations émises par la Commission de Concertation, en sa séance du 09/07/2019 ; que malgré l'aspect positif qui revient à la préservation de la zone de cours et jardins et ses qualités intrinsèques, la demande ne parvient pas à offrir des solutions au regard de la valeur patrimoniale de l'immeuble, de la densité et qualité des logements, de l'adaptation des espaces communs et de la mobilité ;

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

AVIS : Défavorable (unanime)

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 7 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1er septembre 2013), 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 ;

Considérant que dans ce cas le collège des bourgmestre et échevins doit se prononcer négativement sur la demande ;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation ;

Considérant que le Collège s'y réfère expressément ;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée suite à l'avis défavorable de la commission de concertation ;

Considérant qu'il y a lieu dès lors, de refuser le permis d'urbanisme.

Article 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.

Forest, le 16/09/2021

Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

DISPOSITIONS FINALES, TRANSITOIRES ET ABROGATOIRES

La présente ordonnance entre en vigueur :

1° le dixième jour qui suit la publication de la présente ordonnance au Moniteur belge, pour :
les dispositions modifiant l'article 275 du Code et insérant un nouvel article 276/1 ;
les dispositions modifiant les titres II et III du Code. Les procédures officiellement entamées avant cette date restent régies par le régime antérieur ;

1°/1 un an après la publication de la présente ordonnance au moniteur belge pour :

l'article 232 modifiant l'annexe A du Code ;
l'article 233 modifiant l'annexe B du Code ;
l'article 299 modifiant l'article 62 de l'OPE et,
l'article 337 modifiant l'annexe I de l'ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

2° le 1er septembre 2019, pour les autres dispositions.

Sous réserve de l'alinéa 3, les dossiers de demande de certificats et de permis qui ont été introduits avant cette date restent régis par le régime antérieur.

Il en va de même pour :

les projets mixtes lorsque les dossiers de demande de certificats ou de permis d'urbanisme et de permis d'environnement ont tous les deux été introduits avant cette date ;

les demandes de prolongation de permis d'environnement, les déclarations préalables, les demandes d'agrément et les demandes d'enregistrement.

CoBAT :

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le permis délivré en application de l'article 153 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 §3.

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

Le permis délivré en application de l'article 155 est exécutoire si, dans les trente 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 §3.

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

Suspension et annulation

Article 160 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière.

Dans tous les cas, le fonctionnaire délégué vérifie en outre, le cas échéant, si les conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis ont été respectées.

Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

Article 161 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Dans le cas visé à l'article 155, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

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 en outre 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.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration¹, dans les trente jours qui suivent la réception du permis.

§ 2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est non conforme aux prescriptions d'un projet de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ou l'établissement d'un plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

Article 162 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 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. La demande d'audition est adressée à l'Administration. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. A cette fin, l'Administration adresse aux parties et au Collège d'urbanisme une invitation à se présenter à l'audition devant le Collège d'urbanisme qui renseigne la date et le lieu de celle-ci. L'Administration 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 des articles 160 et 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

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

Péremption et prorogation

Art. 101. § 1er. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les **trois années** de sa notification, 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.

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 30, 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.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.

§ 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.

Recours au Gouvernement

Article 169 du CoBAT : Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé, par lettre recommandée à la poste, au Collège d'urbanisme.

Article 170 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans les trente jours de sa notification, le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement contre le permis délivré par le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 164, lorsque cette décision consacre une dérogation visée à l'article 155, § 2, alinéa 1er en l'absence de proposition motivée du collège.

Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Il est adressé, en même temps, par lettre recommandée au Collège d'urbanisme, au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

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

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

- 1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;
- 2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. 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. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

Article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Article 174 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 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.