Commune de Forest
Gemeente Vorst

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Formulaire 001

Nos références : PU 28558
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 Reine Marie-Henriette 118
objet de la demande : Construire des annexes et 1 ascenseur et aménager une terrasse côté arrière de la maison unifamiliale

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à Construire des annexes et 1 ascenseur et aménager une terrasse côté arrière de la maison unifamiliale, 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 ;
- Préserver les éléments de l'architecture intérieure de la maison au maximum ;
- Prêter une attention à la qualité de l'eau de pluie pour remplir la piscine, tant pour l'équilibre biochimiques nécessaire au fonctionnement de la piscine naturel qu'à sa qualité en termes de comptabilité avec la baignade ;
- Prendre toutes les précautions afin que le chantier ne menace pas la survie de l'arbre situé sur la parcelle nord, proche de la piscine, notamment en ce qui concerne le maintien de l'intégrité de son système racinaire ;

~~**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 07/03/2024 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 07/06/2024 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 10/06/2025 au 24/06/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 réclamation(s)/observation(s);

Vu l'avis de la commission de concertation du 08/07/2025, à savoir :

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;
Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 10/06/2025 au 24/06/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 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;
Situation existante
Vu l'avis de la commission de concertation du 24/09/2024 libellé comme suit :

Situation existante
Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme pour agrandir une villa a été délivré le 09/02/1923 (annulé 30/11/1923) ; qu'un permis d'urbanisme pour démolition et reconstruction a été délivré le 10/01/1930 ;
Considérant que le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale (article 333 du CoBAT) ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;
Situation projetée
Considérant que la demande vise à :
- *Construire 2 annexes (rez-de-chaussée/1er étage) à l'arrière,*
- *Construire une lucarne sur le versant arrière de la toiture,*
- *Aménager une terrasse au niveau du rez-de-chaussée et une deuxième au niveau du jardin, les 2 reliées par un escalier extérieur,*
- *Aménager une piscine de 47,25 m² dans le jardin,*
- *Modifier l'aménagement intérieur de la maison ;*

Instruction
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) pour la construction des annexes, des 2 terrasses et la piscine extérieure,*
- *dérogation à l'art. 4, titre I du RRU pour les 2 terrasses et la piscine extérieure ;*

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de l'art. 207 §1.al4 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation à l'Art. 4, Titre I du RRU ;
Considérant que lors de l'enquête publique, 3 réactions ont été enregistrées portant principalement sur :
- *l'impact des constructions sur le voisinage,*
- *les nuisances dues à la présence d'une piscine en intérieur d'îlot,*
- *l'incohérence entre la taille de la piscine et la taille de la parcelle et les nuisances dues au plan secteur,*
- *le risque d'engendrer des vues gênantes sur la parcelle voisine au n° 116 depuis*

la baie de fenêtre latérale prévue dans la nouvelle annexe,

- *la distance entre la nouvelle extension et la mitoyenneté du n°116,*
- *la minéralisation d'un espace vert dans une zone protégée,*
- *le positionnement gênant du local technique de la piscine,*
- *la distance entre le bord de la piscine et la mitoyenneté ;*

Motivation

Considérant que l'ensemble de constructions et aménagements prévus en intérieur d'ilot s'y développent sur une surface importante ; que le taux d'imperméabilisation due à la construction de la 2ème térrasse et la piscine risque de diminuer les surfaces végétalisées, de pleine terre et plantées en zone de cour et jardins ; que la proposition ne tend ainsi à l'amélioration de l'intérieur d'ilot, tel que prescrit au PRAS ;

Considérant par ailleurs, que la piscine dépasse les ¾ de profondeur maximale des constructions prescrite au RRU; que ce dépassement risque d'engendrer des nuisances sur les parcelles voisines ; que la dérogation au RRU sollicitée ne peut donc, être accordée pour cette piscine ;

Considérant de ce qui en découle qu'il convient de revoir le projet d'aménagement de la zone de cours et jardins en tenant en compte les conditions suivantes :

- *la diminution de surface de l'escalier d'accès au jardin dans le sens de sa largeur,*
- *la diminution de surface de la terrasse au rez-de-jardin et/ou l'utilisation pour cette terrasse des matériaux permettant l'infiltration de l'eau de pluie in situ,*
- *la reduction de la surface de la piscine afin de respecter le RRU en termes de profondeur des constructions;*

Considérant la possibilité d'améliorer les qualités végétales de la parcelle moyennant la végétalisation de la toiture de l'annexe qu'il convient de tenir en compte ;

Considérant que la création d'une lucarne vise à optimiser l'apport de lumière naturelle pour la chambre arrière au 2ème étage; qu'elle s'harmonise avec la volumétrie existante et l'extension projetée ;

Considérant que la profondeur et la hauteur des annexes sont proposées dans le respect du RRU ; qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ; que les finitions extéreures respectent les caractéristiques architecturales du bâtiment ;

Considérant que le reportage photo joint à la demande ne met pas assez en évidence les éléments remarquables de l'architecture intérieure de l'immeuble ; qu'il convient dès lors, d'établir un reportage photo complet de cette maison inscrite à l'inventaire ;

Considérant que le demandeur déclare dans sa note explicative sa volonté de préserver les décors intérieurs de la maison et de veiller que l'aménagement des annexes soit en harmonie avec la partie existante ; qu'il convient, afin de maintenir la valeur patrimoniale de l'immeuble, de préserver les éléments de son architecture intérieur au maximum et d'envisager – si nécessaire- le déplacement des éléments remarquables tels que les manteaux de cheminée ;

Considérant qu'en façade latérale de l'annexe une grande baie donnant sur la cuisine/salle à manger est prévue ; que cet espace est surélévé par rapport au niveau du jardin attenant ; qu'étant donné sa proximité par rapport à la limite mitoyenne avec le n°116, le risque d'engendrer des vues intrusives sur cette parcelle voisine s'avère réel ; que cela ne peut pas correspondre au bon aménagement des lieux ; qu'il convient dès lors de modifier cette ouverture afin d'éviter toute vue sur la parcelle voisine ;

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

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

Considérant qu'une citerne d'une capacité de 6000 litres est proposée à côté du local technique de la piscine ; qu'il y a lieu de s'assurer du bon dimensionnement de celle-ci et de fournir une note technique détaillant les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur la parcelle, cela dans le respect du RCU en la matière et le cas échéant corriger l'annexe I en adéquation avec la note ;

Considérant que la demande ne précise pas le type de piscine à aménager ; qu'il n'est pas dès lors possible de statuer à ce propos ; qu'il convient de compléter la demande avec de l'information détaillée de la piscine à réaliser ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas générer de saturation locale du réseau d'égouttage en cas de vidange régulière de la piscine ; qu'elle génère une consommation et un rejet d'eau important ; qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de réutilisation de ces eaux ou de concevoir une piscine naturelle plutôt qu'artificielle ; que dans le cas des piscines naturelles il faut tenir en compte la frequence plus poussée d'évaporation de l'eau ; qu'il convient d'espécifier le moyen d'alimentation en eau de la piscine ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de liaison écologique ; que les arbres à haute tige existants en intérieur d'ilot se constituent en éléments essentiels de cette zone ; que les plans et autres documents de la demande ne précisent pas l'emplacement des arbres à l'intérieur de la parcelle et sur les parcelles voisines ; qu'il convient, afin d'établir l'impact des ouvrages proposés, de fournir un plan précis de l'emplacement et le type d'especes y présentes, ainsi que des clôtures végétales existantes en mitoyenneté ;
Considérant que le plan de la situation projetée révèle qu'une clôture perpendiculaire à la façade latérale serait réalisée afin d'éviter des vues sur le jardin depuis l'espace public ; que la demande ne précise ni la matérialité, ni les dimensions de la cloture ; que ce type d'installation ne se justifie pas ; qu'il convient de supprimer cette clôture de la demande ;

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- *Diminuer la surface de l'escalier d'accès au jardin dans le sens de sa largeur ;*
- *Diminuer la surface de la terrasse au rez-de-jardin ou bien utiliser pour sa construction des matériaux permettant l'infiltration de l'eau de pluie in situ ;*
- *Diminuer la surface de la piscine ;*
- *Ne pas générer de saturation locale du réseau d'égouttage en cas de vidange régulière de la piscine ;*
- *Etudier la possibilité de réutilisation des eaux de vidange de la piscine ;*
- *Prioriser la conception d'une piscine naturelle plutot qu'artificielle et compléter la demande avec del'information détaillée de la piscine à réaliser ;*
- *Espécifier le moyen d'alimentation en eau de la piscine ;*
- *Végétaliser la toiture de l'annexe ;*
- *Etablir un reportage photo complet de la maison en mettant en évidence les éléments remarquables de son architecture intérieure;*
- *Préserver les éléments de l'architecture intérieure de la maison au maximum et envisager – si nécessaire- le déplacement des éléments remarquables tels que les manteaux de cheminée ;*
- *Assurer le bon dimensionnement de la citerne d'eau de pluie et fournir une note technique détaillant le choix des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur la parcelle, cela dans le respect du RCU en la matière et le cas échéant corriger l'annexe I en adéquation avec la note ;*
- *Fournir un plan précis de l'emplacement des arbres à haute tige et des clôtures végétales en mitoyenneté du contexte ;*
- *Supprimer de la demande la clôture en zone de recul latéral.*

La dérogation à l'Art. 4, titre I du RRU, pour l'aménagement de la piscine n'est pas accordée.

Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (NR4, NR5, NR6, NR7 datés du 17/03/2025);
Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux conditions émises par la Commission de Concertation ;

Situation projetée

Considérant que la nouvelle demande vise à :

- *créer un ascenseur intérieur desservant tous les niveaux,*
- *construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière,*
- *aménager une piscine naturelle d'environ 26,30 m² dans le jardin, avec bassin de régénération végétalisé et système de filtration intégré dans un local technique semi-enterré,*
- *modifier l'aménagement intérieur de la maison avec modification structurelle et en préservant plusieurs éléments d'origine ;*

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour la dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la construction d'un ascenseur ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation en application de l'article 207 §1, alinéa 4 du CoBAT (bien repris à l'inventaire du patrimoine) ;
Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour la dérogation énoncée ci-avant ;
Considérant que lors de l'enquête publique, 3 réactions ont été enregistrées portant principalement sur :

- *l'absence de représentation des arbres des propriétés voisines sur les plans modifiés, malgré la demande formulée par la Commission de Concertation ;*
- *le manque d'informations précises sur le type de piscine projetée (naturelle, minéralisée ou hybride), le mode de recouvrement de celle-ci et l'emplacement des équipements techniques, tels que la pompe à chaleur ;*

- *les risques de nuisances visuelles et sonores en lien avec la piscine et la terrasse projetée, en particulier au regard des vues directes depuis les habitations voisines ;*
- *la réduction de la zone verte en intérieur d'îlot au profit des aménagements projetés ;*
- *les risques liés à l'excavation sur la stabilité et les systèmes racinaires des arbres voisins, notamment d'un chêne remarquable classé et d'un érable situé au n° 119, avenue Reine Marie-Henriette ;*
- *l'absence de précisions sur les plantations prévues en zone de liaison écologique et leur rôle en automne et en hiver ;*
- *l'accumulation des demandes de dérogations et des modifications successives apportées au projet ;*
- *l'incompréhension exprimée face à la réintroduction de la piscine dans le projet après un avis défavorable antérieur sur ce point ;*

Motivation

Considérant qu'un ascenseur desservant tous les niveaux est désormais intégré dans le projet ; que la colonne d'ascenseur dépasse le profil mitoyen d'1,54 mètre ; qu'une dérogation à l'article 6, Titre I du RRU est dès lors sollicitée ; que cet élément technique est situé en retrait de 3,78 mètres par rapport à la mitoyenneté, en façade arrière, sans impact visible depuis l'espace public ; que la partie qui dépasse sera revêtue d'ardoises similaires à celles de la toiture existante, assurant ainsi son intégration harmonieuse au bâtiment ; que cette dérogation peut être accordée au regard de son implantation discrète et de son impact minime sur les propriétés voisines ;

Considérant que le projet prévoit de conserver plusieurs éléments patrimoniaux, notamment les cheminées, les parquets, les châssis et la porte d'entrée, l'escalier ainsi que les menuiseries intérieures ;

Considérant que dans la nouvelle version des plans, un seul niveau est prévu pour l'annexe arrière ; que les angles de celle-ci ont été arrondis afin d'assurer une meilleure cohérence avec l'architecture du bâtiment existant ; que la terrasse accessible en toiture d'annexe a été supprimée au profit d'une toiture végétalisée et inaccessible ; que seule une terrasse de plain-pied est maintenue au rez-de-chaussée, sans vue directe sur les propriétés voisines ; que ces modifications suppriment la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU ;

Considérant que les lucarnes projetées ont été supprimées au profit de deux fenêtres de toit de type Velux, permettant de préserver le volume de toiture existant ; que l'escalier, accompagné de bacs à plantes intégrés, a été réduit en taille ;

Considérant que toutes ces modifications du projet initial en façade arrière permettent de réduire l'impact visuel des constructions dans l'îlot ;

Considérant que la piscine initialement proposée a été réduite en taille afin d'en limiter l'impact ; qu'il s'agit désormais d'une piscine naturelle intégrant un bassin de régénération végétalisé et un système de filtration mécanique discrètement intégré dans un local semi-enterré ; que la dérogation initialement sollicitée à l'article 4, Titre I du RRU pour la piscine n'est plus requise ;

Considérant cependant que la piscine projetée présente des risques pour les arbres situés en fond de parcelle de la propriété voisine au n° 116, avenue Reine Marie-Henriette, en raison de leur forte proximité avec la piscine ; que selon le voisin du n° 119, avenue Reine Marie-Henriette, la piscine présente également un risque pour les systèmes racinaires des arbres sur sa propriété, notamment d'un chêne remarquable classé et d'un érable ; que ces arbres, implantés en zone de liaison écologique, présentent un intérêt majeur ; qu'il avait été demandé par la Commission de Concertation que les plans soient complétés afin de représenter ces arbres et d'évaluer les impacts paysagers de l'aménagement de la piscine ; que cela n'a pas été réalisé dans les plans modifiés ; qu'il convient dès lors de compléter les plans en ce sens afin de permettre l'évaluation des impacts paysagers de l'aménagement de la piscine sur les arbres à haute tige et les clôtures végétales en mitoyenneté (n° 116 et n° 119, avenue Reine Marie-Henriette) ;

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

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

Considérant que les matériaux de la terrasse au rez-de-chaussée arrière ont été remplacés par des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie ; que les surfaces imperméables ont été réduites ;

Considérant qu'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 7,5 m³ est prévue pour récupérer les eaux de toiture et celles en surplus de la piscine ; que ces eaux seront réutilisées pour les toilettes et l'arrosage du jardin ;

Considérant que le projet prévoit l'utilisation de l'eau de pluie pour remplir la piscine ; que cette option est écologiquement intéressante ; qu'il y a toutefois lieu de prêter une attention à sa

qualité, tant pour l'équilibre biochimiques nécessaire au fonctionnement de la piscine naturel qu'à sa qualité en termes de comptabilité avec la baignade ; que ces éléments devront être contrôlés régulièrement dans le cadre de l'utilisation de cet équipement ;
Considérant que la plupart des arbres sont suffisamment éloignés de la zone d'excavation prévue, que toutefois un arbre situé sur la parcelle nord est relativement proche ; qu'il y aura lieu de prendre toutes les précautions afin que le chantier ne menace pas sa survie, notamment en ce qui concerne le maintien de l'intégrité de son système racinaire ; Que de manière générale l'organisation du chantier devra porter une attention à éviter tout dégâts aux arbres présents à proximité (protection des branches et des troncs à proximité des zones de manœuvre, pas de stockage de matériaux sous la couronne des arbres…) ;
Considérant que dans l'hypothèse où le projet viserait un usage d'hébergement touristique, le demandeur est tenu de solliciter préalablement l'autorisation requise auprès de l'administration communale compétente.

AVIS Favorable sous conditions (unanime) :

- *Préserver les éléments de l'architecture intérieure de la maison au maximum ;*
- *Prêter une attention à la qualité de l'eau de pluie pour remplir la piscine, tant pour l'équilibre biochimiques nécessaire au fonctionnement de la piscine naturel qu'à sa qualité en termes de comptabilité avec la baignade*
- *Prendre toutes les précautions afin que le chantier ne menace pas la survie de l'arbre situé sur la parcelle nord, proche de la piscine, notamment en ce qui concerne le maintien de l'intégrité de son système racinaire*

Pour mémoire :
Dans l'hypothèse où le projet viserait un usage d'hébergement touristique, le demandeur est tenu de solliciter préalablement l'autorisation requise auprès de l'administration communale compétente.
La dérogation à l'article 6, Titre I du RRU pour la construction d'un ascenseur peut être accordée

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 ;

~~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 ;~~

Considérant que le Collège se réfère expressément à l'avis de la commission de concertation.

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 approbatif 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 :

§1er. 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 :

§1er. 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 :

§1er. 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.