

Nos références : PU 53344 – CM/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Chaussée de Mons, 1083**
- Objet de la demande : **mettre en conformité le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée commercial en un salon de thé au rez-de-chaussée et une unité de logement à l'étage**

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

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

~~Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le _____ et dénommé _____ ;~~

~~Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé _____ et approuvé le _____ ;~~

~~Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du _____ ;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : RCU entré en vigueur le 17/10/2019 ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **06/06/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **19/12/2024** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **RRU – Titre II – article 7 et 8 : salle de douche et wc ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 9 : cuisine ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : éclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre I – chapitre IV – article 27 : conduits de fumée ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/01/2025 portant les références T.2001.0629/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis d'(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) : **Bruxelles Mobilité** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **24/04/2025** au **08/05/2025** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **15/05/2025** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n°1083, maison mitoyenne R+01+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8ème Division, Section H – n°673 2E2 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée commercial en un salon de thé au rez-de-chaussée et une unité de logement à l'étage ;

Vu que la demande a été introduite le 06/06/2024, que le dossier a été déclaré complet le 19/12/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/04/2025 au 08/05/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 27, chapitre VI du Titre I – les conduits de fumée ;*
 - *dérogation à l'article 28, chapitre VI du Titre I – les conduits de fumée des constructions annexes ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 32807 (PU F25997) – Transformation – permis octroyé le 02/03/1948 ;*
- *n° 35269 (PU F28710) – Transformation – permis octroyé le 11/03/1952 ;*
- *n° 40100 (PU F33884) – Transformation – permis octroyé le 09/08/1960 ;*
- *n° 45234 (PU 38196) – vernieuwen van de voorgevel (bovenste gedeelte) – permis octroyé le 25/09/1979 ;*
- *n° 48891 (PU 43842) – augmentation du volume au rez et au 1er étage – permis octroyé le 16/10/2001 ;*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit :

- *pour le changement d'affectation de l'immeuble ;*
- *pour le changement d'aspect de la façade à rue ;*

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une maison unifamiliale ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- *-01 cave*
- *00 commerce*

- +01 local accessoire au commerce
- Combles Indéfini

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 0 (archives : permis de 2001) ;

les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 1 logement (péréquation de 2003) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'installer un conduit de fumée en façade arrière et de mettre en conformité :

- le changement d'affectation de l'immeuble – rez-de-chaussée commerciale en salon de thé et bureau à l'étage en logement – appartement d'une chambre ;
- les modifications en façade avant – châssis et création d'une 2^{ème} entrée pour le logement ;
- des aménagements intérieurs – escalier entre le +01 et les combles ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 indéfini
- 00 commerce – salon de thé
- +01 logement – living / cuisine, salle de douche
- Combles logement – 1 Chambre

*Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le changement d'utilisation et le placement de technique en toiture peuvent en intérieur d'îlot occasionner des nuisances (sonores et olfactives dues à du refoulement) et préjudicier le voisinage, d'autant plus que la cuisines est située en fond de parcelle ;*

Considérant que le conduit de hotte est installé en intérieur d'îlot, au-delà des trois quarts de la profondeur de la parcelle ; qu'il est posé de manière apparente le long de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et se prolonge jusqu'à la façade arrière du volume principal, au niveau du premier étage ; que, au-delà de 4,73 m de hauteur (niveau +1), le conduit n'est pas correctement fixé à un support adapté ; qu'une telle installation est inenvisageable ;

Considérant que la demande ne justifie pas le choix du diamètre du conduit de hotte (Ø 300 mm) ; que la représentation des équipements techniques est insuffisante, notamment en raison de l'absence de localisation de la chaufferie sur les plans ; que les équipements de cuisine ne sont pas précisés, empêchant d'évaluer le débit d'extraction requis ; que par ailleurs, l'extraction des locaux sanitaires n'est pas indiquée sur les documents graphiques ;

Considérant qu'étant donné que tout l'immeuble est à refaire en ce que la demande porte sur le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en commerce de type Horeca (salon de thé) et des étages en logements, il est nécessaire de rationaliser les techniques et d'intégrer toutes les évacuations liées à l'Horeca ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

*Considérant que l'**article 153§2 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a dérogation au **RCU article 27, chapitre VI du Titre I – les conduits de fumée** ; que les conduits de fumée situés à moins de 4 mètres du bâtiment principal rejoignent la façade du bâtiment principal ; qu'ils sont placés de manière à ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et aux qualités esthétiques de la toiture, dans le respect des normes en vigueur ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, articles 7 & 8, salle de douche & wc**, en ce que le wc n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur le living ; que la salle de douche n'est pas équipée d'eau froide et d'eau chaude ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que le logement ne dispose pas d'un espace de rangement (cave) ; que le plan du sous-sol n'est pas renseigné ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 9, cuisine**, en ce que la cuisine n'est pas équipée de point d'eau, d'appareil de cuisson et d'électroménagers ;*

*Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher (chambre et séjour du logement) ;*

*Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :*

- aménagement sommaire du logement ;

- entrée exigüe du logement et conflit entre les portes des sanitaires ;
- exigences du SIAMU à respecter concernant la fenêtre de toit de la chambre du logement dans les combles « devrait disposer d'une fenêtre pour toits en pente de type pivotant et projetant. La largeur minimale de passage de la fenêtre est fixée à 0,80 m, sa surface étant au moins 1 m² » ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement à 1 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que le nouvel aménagement est sommaire et n'améliore pas l'habitabilité du logement qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif ;

Considérant que le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial est envisageable pour autant qu'un dimensionnement adéquat du conduit d'évacuation soit proposé et intégré ;

Considérant que les documents graphiques sont incomplets, en ce que sur le plan de l'étage sous toiture (combles), la fenêtre de toit située sur le versant arrière n'est pas représentée, et que la représentation de celle située sur le versant avant est erronée ; que l'escalier permettant l'accès au 1er étage n'est pas indiqué sur le plan du 1er étage dans la situation projetée ; que sur le plan de situation projetée du rez-de-chaussée, une trappe d'accès à la cave est mentionnée, tandis que sur la coupe longitudinale, c'est un escalier en colimaçon qui est représenté ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures ont été remplacées sans respect du matériau et de la couleur d'origine ; que la vitrine du magasin sera modifiée par la création de l'entrée du logement ; que les châssis aux étages seront en aluminium de ton bleu ; que le matériau des menuiseries du rez-de-chaussée n'est pas renseigné ; que la légende des matériaux n'est pas bien indiquée sur l'élévation de façade à rue notamment celle de la corniche ; que la représentation de la fenêtre de toit sur le plan est erronée ;

Considérant que les baies ne sont pas impactées ; que le projet maintient le principe de l'imposte supérieure ; que l'aspect architectural du cadre environnant est respecté ; que la composition d'ensemble n'est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis est qualitatif et durable ;

Considérant que le Guichet unique HoReCa – service développement économique de la Commune a émis un avis favorable sur le commerce, qu'il est libellé comme suit :

« Considérant qu'il s'agit d'un projet Tea-room et non pas café ;

Considérant qu'il n'y aura pas de placement de jeux de hasard ;

Considérant qu'il y aura majoritairement des viennoiseries ou pâtisseries en mode froid ;

Considérant qu'il n'y aura pas de vente style fast-food chaud (ni frites, ni grillades,) ;

Considérant que les horaires d'ouverture seront limités à 22 heures le soir au plus tard ;

Avis favorable »

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2001.0629/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/01/2025 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

Fait en séance du 03/06/2025

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

Françoise CARLIER

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

(Références dossier régional : 01/AFD/1946696)

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du collège des bourgmestre et échevins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

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

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

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

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

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

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

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

d'instruction suivantes :

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

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

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

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

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

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;
- 3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

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

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

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

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

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

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

- 1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;
- 2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son

égard.

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

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

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

Modalités de publicité

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

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