

Nos références : PU 52316 - OH/AB

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Wayez, 142**
- Objet de la demande : **Régularisation d'une annexe en toiture et les menuiseries du Rez de chaussée (commerce)**

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 **07/01/2022** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **20/04/2022** ;

Considérant que la demande déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale ;**
- **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux ;**
- **RCU, articles 5 & 23, chapitre III & V du Titre I, implantation/gabarit & toitures plates ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **09/06/2022** au **23/06/2022** et qu'aucune observation ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **30/06/2022** ;

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 et en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien sis Rue Wayez au n° 142, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Section A – n° 602 H 7 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la rehausse en toiture et la modification de la vitrine en façade à rue ;

Vu que la demande a été introduite le 7/01/2022, que le dossier a été déclaré complet le 20/04/2022 ;

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

- *application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/06/2022 au 23/06/2022, et qu'aucune réaction n'a été introduite pour motifs principaux ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 46929 (PU 40451) – transformer la façade + enseigne – permis octroyé le 14/08/1990*
- *n° 41418 (PU F35350) – reconstruire l'immeuble – permis octroyé le 28/05/1963*
- *n° 38610 (PU F32256) – transformer la maison– permis octroyé le 28/01/1958*
- *n° 12008 (PU F12549) – agrandir une fenêtre dans la cour– permis octroyé le 08/12/1908*
- *n° 09400 (PU F9900) – construire une maison– permis octroyé le 12/05/1903*

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification du volume construit au niveau de la toiture, pour le changement d'aspect de la façade à rue (modification de la vitrine) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 ; que les archives communales contiennent des éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ;

Vu l'historique des chefs de ménage à cette adresse, le nombre d'1 unité de logement peut être confirmé ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que commerce sans entrée particulière qui comporte 2 logements ;

Vu la mise en demeure (I 2021/3899-PU-TR/JDT), dressé en date du 15/09/2021, il a été constaté que des travaux ont été réalisés après 2018 sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction relevée concerne le versant de la toiture, côté rue, a été transformé en nouveau volume habitable à toit plat sur toute la largeur du bâtiment ;

Considérant que la demande maintient le nombre d'unité de logement à 1 logement ; que le demandeur a renseigné 1 logement dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe I) ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité la rehausse en toiture et la modification de la vitrine en façade à rue ;

Considérant qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- *+00* *commerce*
- *+01* *cuisine, salle à manger, salon*

- +02 SDB, 2 chambres
- +03 non renseigné
- combles non aménagé

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- +00 commerce
- +01 cuisine, salle à manger, salon, wc, rangement (2m²)
- +02 salon, chambre, SDD, wc
- +03 salon, chambre, SDD, wc
- Combles bureau, SDD, wc

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le versant de toit a été relevé afin d'en faire une toiture plate pour gagner un volume et un étage supplémentaire ; que le profil voisin de droite (le plus bas) est dépassé de 3,65 m ; que le profil voisin de gauche (le plus haut) est dépassé de 1,70 m ; qu'une terrasse a été ajoutée dans le prolongement du volume créé ;

Considérant que la demande de permis (PU F35350) avait déjà autorisé de rehausser une première fois le bâtiment en façade avant en redressant le versant de toit ; que le bâtiment est passé d'un bâtiment R+2+TV à un bâtiment R+3+TV dans les années 50 ; que l'objet de la présente demande est de mettre en conformité cette seconde rehausse qui a été réalisée sans demande de permis après 2018 ; qui augmente à nouveau le bâtiment pour le porter à un bâtiment R+4+TP ; que cette nouvelle augmentation de volume ne se justifie pas sachant qu'un seul logement occupe les étages et que d'autres possibilités d'aménagement non exploitées étaient envisageables ; qu'il y a lieu de rétablir la situation de droit en se conformant au gabarit autorisé dans le permis d'urbanisme PU F 35350 afin de rétablir le profil de toiture ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (séjour à 17,62 m²) ; que le logement ne dispose pas d'un espace de rangement (cave/grenier) ; que le seul espace de rangement restant a été supprimé (grenier) ; qu'il y a lieu de rétablir le grenier et des espaces de rangements étant donné que le logement ne dispose d'aucun autre espace de rangement (pas de cave) ;

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

Peu d'optimisation spatiale du logement : 1 Logement < 2 ch < 3 salons < 3 SDD < 4 wc

- aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles
- possibilités inexploitées d'améliorer l'aménagement du logement
- augmentation surface habitable sans amélioration de l'habitabilité
- absence d'espaces de rangement (pas de grenier, pas de cave)
- une sdd ne se motive pas à l'étage des pièces de vie (bureau)
- absence d'une SDB spacieuse
- 3 SDD étriquées +/- 2 m²
- 4 WC pour un 2 chambres
- configuration de la terrasse au +04 qui ne respecte pas le code civil
- présence de 3 salons soit 1 par étage +01, +02, +03
- espaces de nuit et espaces de jour mixée à chaque étage (aménagement s'apparente plus à celui de plusieurs unités de logements qu'à celui d'1 seule unité)

Considérant que le projet augmente le volume de +/- 24 m² ; que le nombre d'entités de logement est maintenu à 1 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que l'extension volumétrique supplémentaire est conséquente ; qu'elle ne s'intègre pas à la configuration des lieux ;

Considérant que, de manière générale, la réorganisation des espaces intérieurs n'améliore pas la répartition spatiale, augmente les surfaces habitables disponibles sans améliorer l'habitabilité du logement ; qu'il convient de proposer un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Considérant qu'en égard au bâti avoisinant et aux caractéristiques des fronts de bâtisse, les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la hauteur du bâti infractionnel crée un précédent par rapport aux constructions de la même lignée ; que cette configuration n'est pas adéquate en ce qu'il est souhaitable de ne pas encourager des aménagements analogues ;

Considérant que l'article 192 § 4 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a lieu d'imposer des délais pour entamer et achever les travaux permettant de mettre fin aux infractions dans les 3 mois et de les achever dans

les 6 mois de la décision ;

Considérant que l'article 126 §11 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogations au **RCU, articles 5 & 23, chapitre III & V du Titre I, implantation/gabarit & toitures plates** ; que le gabarit de la construction ne garantit pas l'intégration de celle-ci dans son environnement urbain en tenant compte du gabarit des constructions voisine ; que la toiture plate n'est pas verdurisée ;

Considérant que la totalité de la parcelle est construite ; que le projet doit être l'occasion d'améliorer la biodiversité sur celle-ci ; que la gestion de l'eau pluviale doit être détaillée (citerne, récupération et réutilisation ...) afin de réduire le rejet vers les égouts ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse du +04 ne respecte pas le retrait légal d'1m90 par rapport aux limites mitoyennes (voisin de droite n° 144) ; que cette configuration n'est pas envisageable ;

Considérant que la prescription particulière 2.5.2° du PRAS est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que toutes les menuiseries extérieures d'origine ont été remplacées par des châssis PVC de couleur blanche ; que les divisions de droit ne sont pas respectées au niveau de la vitrine du rez-de-chaussée ; qu'une porte secondaire a été ajoutée pour accéder au logement ; que la composition d'ensemble n'en est pas affectée ;

Considérant que l'enseigne et la tente solaire doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, détaillées dans le Titre VI et à l'article 10 du RRU relatif aux éléments en saillie ; que la demande est lacunaire ;

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

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- **Supprimer la rehausse et remettre le profil du toit (versant et plate-forme en pristin état) entamer des travaux dans les 3 mois et les achever dans les 6 mois de la décision ;**
- **Renseigner l'enseigne et la tente solaire sur les plans ;**
- **Détailler en redessinant les différents logements et les boîtes aux lettres ;**
- **Végétaliser la toiture plate de l'entrepôt de manière la plus intensive possible ;**
- **Fournir une note sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;**

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 est refusée ; que la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – article 5 du chapitre III, article 23 du chapitre V est refusée ;

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire) ;

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 08/07/2022, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ; que des plans modifiés ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en dates du 05/01/2023, 31/07/2023 et 05/12/2023 ;

Avis défavorable :

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation sur la demande du 30/06/2022 et la demande de projet modificatif répondant aux conditions émises notifiée au demandeur le 08/07/2022 ;

Considérant qu'à la suite des plans modifiés déposés en dates du 05/12/2023, 31/07/2023 et 05/12/2023, le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 15/12/2023, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés ;

Considérant que malgré le délai de 6 mois écoulé et le rappel notifié au demandeur en date du 15/07/2025, aucun projet modificatif n'a été introduit ; que la procédure est donc poursuivie et que l'autorité délivrante statue en l'état ;

Considérant de ce qui précède que le projet, sans les modifications nécessaires demandées, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ; que le permis ne peut être accordé.

Fait en séance du 28/10/2025

Par le Collège :

Par ordonnance :
La Secrétaire communale f.f.,



Nathalie COPPENS

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



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/1827668)

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.

(1) Biffer la(les) mention(s) inutiles(s)

.

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.
