

Nos références : PU 53384 – CD/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue du Prétoire, 41**
- Objet de la demande : **mettre en conformité la rehausse, la division et les modifications de façade d'une maison unifamiliale**

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 **15/07/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **21/05/2025** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **RRU – Titre I – article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : Hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 5 : Hauteur de façade d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : Eclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 11 : Vues ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre III – article 14 : Division d'immeubles ;**
- **RCU – Titre III – article 15 §1 : Local vélo/poussette ;**
- **RCU – Titre I – article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**
- **RCU – Titre I – article 9 : Matériaux et parements de façade ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/06/2025 portant les références Cp.2025.0426/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **28/08/2025** au **11/09/2025** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **18/09/2025** ;

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 est situé en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien se situe Rue du Prétoire au n°41, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 1 Section A – n°537 T1 et est répertorié en tant que maison sans cave habitable ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité la rehausse, la division et les modifications de façade d'une maison unifamiliale ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 28/08/2025 au 11/09/2025, 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 la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 5 – hauteur de la façade avant*
 - *dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade*

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé Cp.2025.0426/1 daté du 11/06/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu que les plans d'archives communales à cette adresse sont manquants à ce jour ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/10915), l'immeuble constitue une maison unifamiliale ; que les photographies aériennes mettent en évidence la rehausse du bâtiment avant et la démolition de la toiture du bâtiment arrière entre 1977 et 1987 ainsi que la rehausse du bâtiment arrière et la couverture partielle de la cour entre 2004 et 2012 ;

Vu l'historique de population pour le bien, 1 seul ménage était inscrit à l'adresse de 1980 à 2005 ; que le nombre de ménages inscrits a été multiplié à partir de 2021, lors de l'acquisition du bien par les actuels

propriétaires demandeurs ; que la note explicative mentionne également que « il y a 4 ans, les compteurs ont été remplacés, passant d'un compteur unique à 3 compteurs distincts » ;

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 ; qu'en situation de fait l'immeuble comporte 4 unités de logements ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien au niveau de la répartition spatiale ainsi que de l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- mettre en conformité les extensions volumétriques du corps principal ;
- modifier le gabarit du volume arrière ;
- aménager 3 unités de logement en lieu et place d'une maison unifamiliale ;
- mettre en conformité les modifications d'aspect en façade à rue ;

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

- +00 caves, local poubelles, local compteurs
- +00 hall, porte-vélos
Logement 01 : app. 2 chambres, WC, SDD, SDB, cour
- +0,5 Logement 02 : studio, SDB, WC
- +01 Logement 03 : duplex : séjour, cuisine
- +02 Logement 03 : duplex : 2 chambres, SDB avec WC
- Combles grenier

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée ; que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que la parcelle présente un taux d'emprise de construction et d'imperméabilisation de plus de 90% ;

Que de surcroît l'aménagement d'un logement dans le bâtiment arrière peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ;

Considérant également que la parcelle se situe en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'il convient dès lors de porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en vue de limiter les rejets d'eaux à l'égout ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; que les zones de pleine terre sont extrêmement réduites que seule la toiture plate de moins de 8m² est végétalisée ; que la demande ne renseigne pas le type ni l'épaisseur du substrat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** que le projet prévoit la modification du gabarit du bâtiment arrière ; que le bâti projeté dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ainsi que le profil de construction voisin le plus profond ; que le changement de destination ne nécessite plus une telle profondeur du bâti d'autant plus qu'il est préjudiciable à la nouvelle fonction ; que le bâtiment arrière rehaussé et la toiture à versants construite dépassent le profil des constructions mitoyennes de plus de 6 mètres ; qu'une telle extension volumétrique en intérieur d'îlot n'est pas tolérable ; qu'elle impacte l'ensoleillement des parcelles voisines et densifie l'îlot ; que de surcroît elle ne permet pas la création de surfaces habitables qualitatives ; que les dérogations ne se justifient pas et ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5 - hauteur de façade d'une construction mitoyenne** en ce que le niveau de corniche la construction la plus basse – immeuble de gauche au n° 43 – est dépassé de plus de 3,00 m ; que suite à la rehausse du corps principal, le dépassement est porté à 3,30 m ; que toutefois la rehausse reste en deçà du niveau de corniche de la construction de droite le plus élevé ; que cette configuration date de plusieurs décennies et permet une transition adéquate entre les différentes hauteurs des bâtiments voisins ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la cour est de dimensions réduites malgré le changement de destination du bâtiment arrière en logement ; que l'aménagement projeté est sommaire et ne participe pas à l'amélioration des qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ; que les surfaces de pleine terre et plantées sont insuffisantes et ne permettent pas une bonne gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**, en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ; que les surfaces renseignées sur plans sont surestimées ; que les surfaces éclairantes mesurées sont insuffisantes pour le studio (3.20 m² au lieu de 5.90m²), la chambre arrière gauche du rez-de-chaussée (2.70 m² au lieu de 2.85 m²), le séjour du 1^{er} étage (4.70 m² au lieu de 6.15 m²), la chambre avant du 2^{ème} étage (2.40m² au lieu de 3m²) et la chambre arrière sous combles (0.90m² au lieu de 1 m²) ; que les

dérogations sont trop nombreuses et parfois trop importantes ; que dans les cas de baies en façade arrière ou en arrière bâtiment, un agrandissement des baies est possible ; que ces dérogations ne se justifient pas ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 11 - vues**, en ce que le studio dans l'arrière bâtiment ne dispose d'aucune échappée visuelle permettant une vue directe et horizontale vers l'extérieur libre de tout obstacle sur une distance minimum de 3m ; que les baies avant et arrière se trouvent respectivement à 2.80m de la façade arrière du bâtiment avant et à 1 m du mur mitoyen en fond de parcelle ; que cette situation atteste de l'inadéquation de l'aménagement d'un logement dans ce volume avec la configuration des lieux ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux** ; que les dérogations en matière de vues et d'éclairage sont importantes ; que les espaces communs ne sont pas qualitatifs ; que l'accès au grenier sous combles se fait au moyen d'un escalier depuis l'une des chambres, au détriment de surfaces habitables ; qu'une trappe d'accès depuis le hall de nuit semble suffisante ;

Considérant que la subdivision d'une maison unifamiliale en plusieurs unités de logements doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que la maison ne peut être divisée car la superficie habitable existante est inférieure à 200m² (combles, couloir et cage d'escalier déduits) ; que de surcroît les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Absence de logement 3 chambres ;
- Typologie des logement peu variée (2 appartements 2 chambres et 1 studio) ;
- Absence d'espace extérieur privatif ;
- Non-conformité des logements au Titre II du RRU (éclairage naturel, notamment) ;

Considérant que la transformation d'arrière-bâtiment doit également répondre aux **Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires** – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment les conditions suivantes ne sont pas respectées :

- Absence de valeur patrimoniale et/ou intérêt architectural de l'arrière-bâtiment justifiant son maintien ;
- Absence d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot (cf. prescription générale 0.6 du PRAS) et surfaces perméables insuffisantes dans la zone de cours et jardins (non-respect du RRU Titre I article 13) ;
- Distance insuffisante entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue (ensoleillement et apport de lumière naturelle insuffisants, vis-à-vis non acceptables) ;
- Non-conformité des logements aux normes d'habitabilité (Titre II du RRU) ;
- Absence d'espace extérieur privatif ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 1 à 3 ; que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante ; que les extensions volumétriques supplémentaires sont conséquentes, ne s'intègrent pas à la configuration des lieux et densifient davantage ce cœur d'îlot déjà fortement bâti ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 3 unités de logements ; qu'il convient dès lors de revoir le projet en diminuant fortement les volumes et le nombre d'unités de logements projetés, en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense et en améliorant les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ; que le maintien du volume arrière doit être remis en question ; que les dérogations d'habitabilité doivent être supprimées ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ; que le site ne dispose d'aucun emplacement de stationnement ; que le projet ne prévoit que des emplacements vélos dans le couloir d'entrée ; que les surfaces disponibles permettent la création d'un local vélo au rez-de-chaussée facile d'accès ; qu'il convient de revoir les aménagements proposés et d'améliorer les locaux communs ;

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 les menuiseries ont été remplacées à différentes époques sans respect du matériau d'origine ; que les baies et le principe d'imposte sont maintenus ; que toutefois le cintrage des étages est supprimé ; qu'il convient de requalifier la façade en vue d'harmoniser les caractéristiques de la construction et retrouver le langage architectural plus traditionnel du voisinage ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage** ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que les matériaux et coloris des menuiseries à rue sont hétéroclites (aluminium gris, bois brun et PVC blanc) et ne s'harmonisent pas entre eux ni avec le voisinage ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 9 – matériaux et parements de façade** ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes doivent être réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de manière à assurer une bonne qualité esthétique et en préserver les qualités résidentielles du voisinage ; que la rehausse du bâtiment avant réalisée précédemment entraîne une démarcation dans le parement qui est peu esthétique ; que l'uniformité de l'aspect architectural de la façade n'est pas respectée ;

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 DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. »

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/1951248)

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.
