

Nos références : **PU 53133/CD/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 de Liverpool, 114**
- Objet de la demande : **mettre en conformité les extensions volumétriques et les modifications de façade d'un immeuble de logements, transformer le rez-de-chaussée commercial en logement supplémentaire en partie avant et en atelier en partie arrière, réaménager les 4 autres unités de logement existantes**

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 15 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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 qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ni de permis de lotir en vigueur ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

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 **07/12/2023** et complétée le **13/09/2024**, le **07/01/2025** et le **10/03/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **08/04/2025** ;

Considérant que la demande déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus :

- **RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne**

- **RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture**
- **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**
- **RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond**
- **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel**
- **RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **23/05/2025** portant les références T.2010.0662/5, 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 **21/08/2025** au **04/09/2025** et qu'une observation a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **11/09/2025**, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) 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 de Liverpool au n° 114, implanté sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 141 E17 et est répertorié en tant que, d'une part un bâtiment à front de rue de gabarit R+3+TV et d'autre part un bâtiment arrière de gabarit R+1+TV, comprenant 1 commerce au niveau du rez-de-chaussée et 4 unités de logements aux étages ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité les extensions volumétriques et les modifications de façade d'un immeuble de logements, transformer le rez-de-chaussée commercial en logement supplémentaire en partie avant et un atelier en partie arrière ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 21/08/2025 au 04/09/2025, et qu'une opposition a été introduite ayant pour motifs principaux : l'exécution de travaux dans le non-respect des autorisations et plans délivrés ainsi que des problèmes de vues ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- ***application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement***

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 au Règlement Régional d'Urbanisme :***
 - ***dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne***
 - ***dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture***

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.2010.0662/5 daté du 23/05/2025 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- ***n° 02962 (PU F34463) – Construire 5 maisons – permis octroyé le 07/06/1884 ;***
- ***n° 50129R (PU 47108) – Transformer un immeuble de rapport – permis octroyé le 08/10/2013 ;***
- ***n° / (PU 50433) – Régulariser et transformer un immeuble de rapport (PV 2010-524) – permis refusé le 17/09/2021 ;***

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la réalisation de terrasses et volumes en toiture sans permis d'urbanisme ;

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

- ***-01 bât. avant : local poubelles, compteurs, 4 caves logement, 1 cave commerce***
- ***+00 hall, commerce, stockage commerce, espace vélos***
- ***+01 bât. avant : logement 01 ; app. 1 chambre***
bât. arrière : logement 04 : duplex 3 chambres
- ***+02 bât. avant : logement 02 ; app. 1 chambre***
bât. arrière : logement 04 : duplex 3 chambres

- **+03 bât. avant : logement 03 : duplex 2 chambres**
- **Combles bât. avant : logement 03 : duplex 2 chambres**

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2016/2336), l'immeuble comprend 1 rez-de-chaussée commercial et 4 unités de logements aux étages ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements comprenant une entité d'exploitation au rez-de-chaussée et 4 unités de logements aux étages ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 ; que la demande modifie le nombre de logements ainsi que l'affectation du rez-de-chaussée ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2021/3952-PU-TR/JDT), dressé en date du 27/10/2021, il a été constaté que :

- ***2 baies de fenêtre ont été créées dans la façade latérale du bâtiment arrière au 1^{er} et 2^{ème} étage ; offrant des vues vers la rue Abbé Cuyllits ;***
- ***Une terrasse de 13,71 m² a été créée sur la plateforme de toiture du bâtiment arrière ;***
- ***Un escalier en acier a été construit donnant accès à la terrasse de toit ;***
- ***Un volume supplémentaire sur 2 niveaux a été construit à l'arrière gauche ;***
- ***La toiture du bâtiment avant a été modifiée par la création d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse ;***

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- ***Régulariser les extensions volumétriques et l'aménagement des diverses terrasses ;***
- ***Refermer les baies infractionnelles créées dans la façade latérale ;***
- ***Transformer le sous-sol et les surfaces commerciales du rez-de-chaussée en 5^{ème} logement (souplex) et espaces communs (local vélos, caves etc.) ;***
- ***Réaménager les 4 logements existants ;***
- ***Mettre en conformité les modifications en façade à rue ;***

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

- ***-01 bât. avant : local compteurs, 2 caves logement
Logement 05 : bureau, salle de douche***
- ***+00 hall, 3 caves logement, local poubelles, espace vélos
Logement 05 : studio
atelier
Entresol : buanderie***
- ***+01 bât. avant : logement 01 ; app. 2 chambres
bât. arrière : logement 04 : duplex 1 chambre : séjour, cuisine, WC séparé***
- ***+02 bât. avant : logement 02 ; app. 2 chambres
bât. arrière : logement 04 : duplex 1 chambre : chambre, bureau, SDB avec WC***
- ***+03 bât. avant : logement 03 : duplex 2 chambres
bât. arrière : logement 04 : terrasse***
- ***Combles bât. avant : logement 03 : duplex 2 chambres***

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 de l'intérieur d'îlot ; que l'aménagement de plusieurs terrasses impacte le niveau sonore en intérieur d'îlot et peut préjudicier le voisinage ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que l'annexe I mentionne le maintien d'une citerne de récolte des eaux pluviales de 2 m³ ; que celle-ci n'est cependant pas représentée sur plan ; qu'aucun détail sur les modalités de gestion des eaux pluviales sur la parcelle n'est joint au dossier (récupération et réutilisation) ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne en ce que l'escalier du bâtiment arrière est plus profond que le profil mitoyen de construction le plus profond ; que cet escalier est créé uniquement en vue d'accéder à la terrasse aménagée de manière infractionnelle sur la toiture ; que de surcroît cet escalier offre des vues sur la parcelle voisine de droite ; que cette construction ne se motive pas ; que la dérogation n'est pas

acceptable ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne en ce que le versant de toit arrière du bâtiment à rue a été relevé afin d'en faire une toiture plate ; que le profil voisin le plus haut est dépassé ; que de surcroît une terrasse a été aménagée sur toute la largeur de la parcelle ; que cette nouvelle configuration maintient la typologie existante (app. 2chambres avec terrasse) sans augmenter l'habitabilité du logement ; que cette augmentation volumétrique en intérieur d'ilot ne se justifie pas ; que la dérogation n'est pas acceptable ;

Que par ailleurs une terrasse aménagée sur la toiture avant du bâtiment arrière ; que celle-ci dépasse le profil des constructions voisines et donc déroge au RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne ; que celle-ci est créée pour remplacer la terrasse arrière en fond de parcelle précédemment autorisée qui est refermée ; qu'un bureau de 30 m² est aménagé dans ce volume construit en lieu et place d'un espace extérieur ; que les augmentations volumétriques en intérieur d'ilot ne sont pas tolérées et que la dérogation n'est donc pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale, en ce qu'aucune des pièces de vie ni chambre des logements aménagés aux 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment avant ne présente les surfaces plancher minimales requises (séjour/cuisine < 28 m², chambre 1 < 14m², chambre 2 < 9m²) ; que l'augmentation du nombre de chambres (de 1 à 2) en situation projetée des logements concernés implique des dérogations de surface ; que la configuration des lieux et les surfaces disponibles ne permettent pas la création de logements 2 chambres qualitatifs ; qu'il s'agit d'une densification du bâtiment au détriment de l'habitabilité des logements ; que la dérogation n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au RRU, Titre II, article 4 - hauteur sous plafond, en ce que la hauteur minimale du bureau aménagé en sous-sol est inférieure à 2.50 m ; qu'outre cette hauteur insuffisante de la pièce, la demande déroge au RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel, en ce que les surfaces éclairantes du bureau en sous-sol sont insuffisantes ; que cette pièce ne peut donc être considérée comme un local habitable ; que les dérogations ne sont pas acceptables ;

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

- Le souplex créé aux étages inférieurs est contraire à l'aménagement de type studio ;
- L'escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le sous-sol est placé devant les fenêtres ;
- La ventilation de la salle de bain en sous-sol n'est pas dessinée ;
- Le duplex en fond de parcelle est mono-orienté ;
- Les cages d'escalier sont démultipliées au détriment des surfaces habitables et d'une circulation claire ;
- L'utilisation des espaces extérieurs entre les deux bâtiments n'est pas précisée ;
- Le local vélo ne propose pas un emplacement par chambre ;
- L'utilisation concrète de l'espace « atelier » au rez-de-chaussée du bâtiment arrière n'est pas renseignée ;

Considérant également que la subdivision de l'immeuble 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 :

- Tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- Les conditions d'habitabilité des logements existants, avant modifications, sont satisfaisantes ;
- Une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- Les studios et appartements 1 chambre (inférieurs à 60m²) représentent maximum 25% de la superficie habitable de l'immeuble ;

Qu'il convient dès lors d'affecter prioritairement les espaces aménagés ou créés à l'amélioration des logements existants ;

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 les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité ; que l'immeuble n'a pas la capacité d'accueillir 5 unités de logements présentant des typologie variées et répondant aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que la densité du bâti est trop importante eu égard à la typologie architecturale et à la configuration des lieux ; 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 ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot doivent être améliorées ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les terrasses aménagées ne respectent pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; 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 les ferronneries ainsi que les baies du sous-sol ont été modifiées ; qu'une uniformité des matériaux et coloris n'est pas respectée ; que le projet modifie également de façon radicale le profil des toitures ; que la construction est en rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la construction avec le langage architectural des bâtiments voisins ;

Considérant que les élévations dessinées ne correspondent pas au reportage photographique (ex : dessin des garde-corps) ; que les élévations de droit ne sont pas correctes ; qu'il convient de manière générale d'identifier et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade aussi bien en situation de droit qu'en situation projetée ;

Considérant qu'il y a application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE, que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

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. »

Considérant qu'en application de l'article 126§8, vu l'avis défavorable unanime de la commission le concertation, le permis doit être refusé.

Fait en séance du 23/09/2025

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/1925567)

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.
