

Nos références : PU 53107 – VD/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 de l'Aiguille, 21**
- Objet de la demande : **mettre en conformité le changement d'affectation d'un local en lieu de culte, des transformations intérieures et la reconstruction de la plateforme**

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 16 mai 2024 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 **15/11/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **18/07/2024** ;

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 ;**
 - **RCU – Titre I – chapitre IV - article 8 : Intégration de la façade dans son voisinage ;**
 - **RCU – Titre I – chapitre V - article 23 : Toitures plates ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 18/08/2024 portant les références T.2023.0196/2, 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 **03/10/2024** au **17/10/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **07/11/2024** ;

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 suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;
Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;*

Vu que le bien se situe Rue de l'Aiguille au n° 21, immeuble mitoyen R+02+TP, implanté sur une parcelle cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 523 v 8 ;

Vu que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation des locaux en lieu de culte, à transformer les aménagements intérieurs, à reconstruire la plateforme de toit, à prévoir des installations techniques ;

Vu que la demande a été introduite le 15/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 18/07/2024 ;

Vu que la demande est 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 2.3. du PRAS – superficie de plancher des commerces comprise entre 150m² et 300 m² ;*
- *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 à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne*
- *dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;*
- *dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage*
- *dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/10/2024 au 17/10/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que l'avis de la Commission de Concertation qui s'est tenue le 24 octobre 2024 a été reporté à celle du 7 novembre 2024 afin que le demandeur fournit des éléments qui permettent de faire la distinction entre la destination de commerce (services rémunérés) et celle d'équipement d'intérêt collectif (services prestés en dehors de l'esprit de lucre) – comme les statuts de l'asbl, l'accessibilité au public, la nature des services et l'absence de biens matériels vendus, ... ;

Vu les compléments, transmis par le demandeur (mail du 02/11/2024), relatifs aux activités et statuts de l'asbl – acte des statuts coordonnés (déposé au greffe du tribunal le 21/02/2023), acte de projet commun d'apport d'universalité à titre gratuit (déposé au greffe du tribunal le 8/08/2023) ; les lieux peuvent être considérés comme un équipement ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 39249 (PU 32960) – construire un immeuble – permis octroyé le 10/03/1959 ;
- n° 43366 (PU 35617) – transformation – permis octroyé le 21/01/1968 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation des sous-sol et rez-de-chaussée ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17358), l'immeuble comprend au rez-de-chaussée et au sous-sol une activité productive et ses locaux annexes (bureau, stockage), aux étages une unité de logement ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien a été divisé (1989) ; le rez-de-chaussée et le sous-sol sont répertoriés en tant que locaux divers d'un immeuble à appartements, qui représentent une surface utile de 452m² ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le sous-sol (hors partie à rue des caves du logement) et le rez-de-chaussée ; qu'en situation existante de fait, les lieux sont utilisés en tant que locaux cultuels depuis 1989 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation en locaux d'une communauté locale religieuse, le changement d'aménagement du sous-sol (bureau et sanitaires en place de stockage) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage les modifications suivantes :

- accès rendus complètement autonomes de ceux du logement ;
- la couverture de la courrette arrière ;
- au sous-sol, hors zone logement (maintenue) : aménagement d'un bureau (5 à 10 personnes maximum), de sanitaires, d'un local de nettoyage et d'un espace ouvert non défini de +/- 186m² ;
- au rez-de-chaussée, via entrée principale (porte de droite) : hall d'entrée/vestiaire/accueil, auditorium de 39 places, auditorium de 136 places, trappe et escalier escamotable donnant accès à la plateforme de toit, escalier permettant d'accéder au sous-sol ;
- au rez-de-chaussée, via nouvelle baie (dépose d'une allège) : sortie de secours en façade à rue (à gauche de l'entrée principale), couloir, escalier reliant le sous-sol, wc PMR, bureau ;
- toit plat de +/- 214m² : placement de 5 coupole et d'équipements techniques tels que pompes à chaleur, groupes et gaines de ventilation ;

*Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'ilots**, est d'application en ce que la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur, que la qualité paysagère de l'intérieur d'ilot est impactée, que l'utilisation de la plateforme de toit occasionne des nuisances en intérieur d'ilot et impacte le fond sonore et le niveau sonore de cet intérieur d'ilot ;*

Considérant que le projet envisage le placement de techniques en toiture, sources de nuisances sonores – pompes à chaleur et groupe de ventilation ; qu'aucune mesure pour atténuer les nuisances n'est renseignée ; que les impacts sur l'environnement immédiat n'ont pu être évalués ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucun toit n'est végétalisé ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est proposée ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales n'est prévue ;

*Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates** ; que les toitures plates de plus de 20 m² sont à aménager en toiture verte ; que des travaux en toiture sont projetés sans aucune proposition de végétalisation ; qu'il convient d'y remédier ;*

*Considérant que la **prescription générale 0.7. du PRAS, équipements d'intérêt collectif compatible avec la zone principale**, est d'application en ce que +/- 620m² d'équipement sont projetés ; qu'en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, l'équipement est soumis aux mesures particulières de publicité ;*

*Considérant que la **prescription particulière 2.3. du PRAS, superficie de plancher des commerces comprise entre 150m² et 300 m²**, n'est pas d'application en ce que l'activité est assimilable à un équipement d'intérêt collectif ;*

*Considérant que la **prescription particulière 2.5. du PRAS, conditions pour les équipements d'intérêt collectif**, est d'application en ce que les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'ilots pour autant que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant, que la nature des activités est compatible avec l'habitation, que la continuité du logement est assurée ;*

Considérant que l'affectation du sous-sol, vu l'aménagement projeté, n'est pas assimilable à du stockage ou des locaux techniques ; qu'en l'état, la superficie totale de plancher des sous-sol et rez-de-chaussée avoisine les 600m² ;

Considérant que la proposition modificative de l'aménagement du sous-sol (introduite après la séance du 24 octobre) esquisse des améliorations possibles en proposant un local technique ; que l'aménagement du sous-sol devra être détaillé dans le projet modificatif (projet après Commission répondant aux conditions émises) ; Considérant que le changement d'affectation est existant depuis 1989 ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Considérant qu'il convient de ne pas créer de nouvelles nuisances ; qu'il y a lieu de prévoir un maximum d'équipements techniques au sous-sol ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller au niveau sonore des nouvelles installations de manière à éviter tout désagrément (modèle silencieux, orientation de l'appareil, dispositifs anti-vibratiles, mur anti-bruit placé près de la source, caisson d'insonorisation, ...), de détailler les mesures prises ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle ;

Considérant que la couverture de la courette de +/- 19m² est projetée ; que cet espace résiduel est peu fonctionnel ni qualitatif ; que sa couverture n'impacte pas les parcelles voisines ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'étage de toiture comprend les étages techniques et que seules les souches de cheminée ou de ventilation peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que les équipements techniques projetés en toiture – groupe de ventilation et pompe à chaleur – implantés en fond de parcelle, dépassent les gabarits mitoyens ; que la plateforme de toit est parcourue dans son ensemble par des gaines de ventilation ;

Considérant qu'en situation existante de fait, des équipements non conformes nécessitant demande de permis ont déjà été placés – groupes de ventilation et gaines ; que, par ailleurs, le rez-de-chaussée des deux parcelles mitoyennes est également bâti sur l'entièreté de sa profondeur ;

Considérant qu'en situation projetée, les impacts sur l'environnement immédiat sont augmentés par le placement de techniques supplémentaires sur la plateforme de toit ; qu'il convient de prévoir un maximum d'équipements techniques au sous-sol, en cas d'impossibilité, de réduire au maximum leur étendue ; de veiller au niveau sonore des nouvelles installations en toiture de manière à éviter tout désagrément, de détailler les mesures prises ; qu'il convient de solutionner les impacts liés aux techniques en les réduisant au maximum ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune alternative de mobilité douce n'est proposée ;

Considérant que la capacité maximale du rez-de-chaussée est fixée à 175 personnes ; que les lieux sont utilisés comme locaux d'une communauté religieuse depuis près de 30 ans ; qu'il n'est pas précisé si une augmentation de la fréquentation des lieux est projetée ; qu'il y a lieu de préciser et de prendre des mesures si la pression sur le domaine public est augmentée ;

Considérant qu'en séance, il a été confirmé que les travaux projetés ne sont pas motivés par une augmentation de la capacité d'accueil des lieux ;

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

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 ;

Considérant qu'afin de permettre un chemin d'évacuation et une issue de secours à front de rue, l'allège de la baie, située à gauche de la porte d'entrée, sera déposée, une porte métallique de teinte gris anthracite sera placée ; que cette couleur ne s'harmonise pas avec les autres menuiseries existantes ; qu'il convient de proposer, au niveau de toutes les portes du rez-de-chaussée, un gris aluminium naturel présentant une finition similaire à celle existante aux étages (gris métallique clair) ;

Considérant que toute enseigne doit être conforme aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le **Titre VI du RRU** ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance qu'il n'y a pas d'utilisation d'amplification sonore lors des activités ; que dans le cas contraire, un formulaire de déclaration de diffusion de son amplifié doit être introduit en prenant contact avec le service communal Permis d'Environnement ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0196/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 18/08/2024 ; notamment, en veillant à rencontrer la largeur des sorties tel que demandé au point 6 du rapport ;

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 :

- *Prévoir un maximum d'équipements techniques au sous-sol, en cas d'impossibilité réduire le plus possible leur étendue ; veiller au niveau sonore des nouvelles installations en toiture de manière à éviter tout désagrement, détailler les mesures prises ;*
- *Aménager le sous-sol ;*
- *En façade à rue, unifier l'aspect des portes à rue en proposant un gris aluminium naturel présentant une finition similaire à celle existante aux étages ;*
- *Proposer une rétention des eaux pluviales sur la parcelle par une végétalisation du toit plat.*

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 – articles 4 et 6 (avec amélioration), sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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 07/11/2024, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*) ;

Avis défavorable :

Considérant l'avis de la commission de concertation du 07/11/2024 ; que celui-ci était favorable conditionnel ;

Considérant que le demandeur n'a jamais introduit de projet modifié malgré le délai écoulé ;

Considérant l'ultime rappel du 08/12/2025 invitant le demandeur à introduire au plus vite son projet modificatif ;

Vu la réponse du demandeur du 12/12/2025, les solutions tant financières que structurelles à apporter au projet prennent plus de temps que prévu ; la version aboutie du projet fera l'objet d'une nouvelle demande de permis ;

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

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de délivrer un refus du permis d'urbanisme.

Fait en séance du 06/01/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal ff,

Par délégation :

L'Echevine de l'Urbanisme et de l'Environnement,

Mario DE SCHEPPER

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/1922993)

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 péritré, 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 suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qui 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 échoue, 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.
