

Nos références : PU 53280 – CM/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Victor Rauter, 5**
- Objet de la demande : **construire un immeuble à appartements (3 unités)**

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 **12/04/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **03/11/2025** ;

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 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : Hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre I – article 13 : Maintien d'une surface perméable ;**
- **RRU – Titre II – articles 7, 8 et 9 : Salle de bain/douche, cuisine, wc ;**
- **RRU – Titre II – article 16 : Ordures ménagères ;**
- **RRU – Titre II – article 17 : Local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants ;**
- **RRU – Titre II – article 18 : Local pour le rangement du matériel de nettoyage ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux**
- **RCU – Titre III – Chapitre III – article 14 : Division d'immeubles existants ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 25/11/2025 portant les références C.2025.0879/1, 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 **05/02/2026** au **19/02/2026** et que 4 réactions écrites et 1 demande à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **26/02/2026** ;

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 mixte 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, 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 Douvres n°8, bâti mitoyen (R+03+TV côté Douvres et R+00+TP côté Rauter), implanté sur une parcelle traversante de 233m², cadastrée 1^{ère} Division – Section A – n° 572 a 4 ; que la demande concerne la partie de la parcelle située Rue Victor Rauter (entre les n° 5 et 23) ;

*Vu que la demande vise à **démolir un dépôt et à construire un immeuble à appartements R+03+TP de 3 unités** ;*

Vu que la demande a été introduite le 16/04/2024, que le dossier a été déclaré complet le 03/11/2025 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2026 au 19/02/2026, et que 5 oppositions ont été introduites ; que celles-ci dénoncent que le projet concerne une copropriété de 5 lots distincts d'une même parcelle et que les autres propriétaires (des 4 appartements de la Rue de Douvres) n'ont pas donné leur aval pour une modification des quotités et quote-part ; le projet ne peut être envisagé sans l'accord préalable de l'Assemblée générale des copropriétaires ; le propriétaire du rez-de-chaussée ne dispose pas à lui seul d'un droit de construire sur la parcelle ou sur les parties communes ; il est demandé de tenir compte du cadre légal juridique applicable en matière de copropriété pour éviter tout contentieux ultérieur ;

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 3.5.1° 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 5 du Titre I du RRU – hauteur de la façade avant ;*
 - *dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;*

- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU – aménagement des zones de cours et jardins ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 11860 (PU F12398) – Construire une maison (au Rue de Douvres n°8) – permis octroyé le 28/08/1908 ;

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 (RU2025/21907) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau du nombre de logement, de la répartition spatiale que de l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'un immeuble à appartements qui comporte 4 unités de logements (côté rue de Douvres n°8) ;

Considérant que la demande en situation de droit se compose de quatre logements et d'un rez-de-chaussée commerciale, côté rue de Douvres ; que la parcelle située côté rue Victor Rauter n'est pas représentée sur le plan des archives ; qu'en situation existante de fait, le bâtiment arrière faisant partie de l'objet de la demande est utilisé comme dépôt (confirmation en séance par l'architecte) ;

Considérant que la demande en situation projetée prévoit la démolition du dépôt existant et la construction d'un immeuble à appartements ; que l'aménagement suivant est projeté :

- +00 2 garages, 3 caves, local compteurs, local poussettes, local poubelles, citerne (3293L), cour
- +01 appartement 2 chambres avec balcon
- +02 appartement 2 chambres avec balcon
- +03 appartement 2 chambres avec balcon
- TP à végétaliser

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas tout à fait améliorée ;

Considérant que la parcelle, située à proximité d'un angle, est enclavée par les constructions voisines ; qu'une densification trop importante, ainsi que la création de balcons en façade arrière, serait susceptible d'engendrer des nuisances en intérieur d'îlot et de porter préjudice au voisinage, notamment le fond et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible selon la cartographie de Bruxelles Environnement ; que le revêtement de la cour/jardin n'est pas renseigné ; que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3293 litres ; qu'il conviendrait dès lors, de prévoir la réutilisation des eaux de pluie stockées à des fins domestiques, afin de limiter le rejet vers les égouts, ainsi que la mise en œuvre d'un revêtement perméable pour la cour ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que les balcons arrière doivent respecter le retrait légal d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche ;

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 $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la construction est au-delà de la profondeur autorisée avec la création des balcons aux étages ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne**, en ce que la hauteur de la façade avant dépasse celle des constructions voisines ;

Considérant que la construction de droite (R+1+TP) la plus haute est dépassée de 3,19m et que celle de gauche (R+TP) la plus basse est dépassé de +/- 7,60m en situation projetée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la hauteur des profils mitoyens de toiture des constructions voisines est dépassée ;

Considérant que les deux constructions mitoyennes de référence présentent un gabarit anormalement bas (R+00+TP, R+1+TP) par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ; que la construction projetée en mitoyenneté, doit respecter la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures observés à l'échelle de la rue afin de s'intégrer harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que le revêtement de la zone de cour et jardin n'est pas renseigné ; qu'il convient de proposer un revêtement perméable en zone de cour et jardin ;

Considérant par ailleurs que le potentiel de la cour/jardin n'est pas exploité, en ce qu'elle ne présente aucune connexion directe avec le logement ; qu'il pourrait être opportun d'envisager la possibilité de relier le logement situé au +01 à la cour au moyen d'un petit escalier intégré dans le volume de la construction ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13, maintien d'une surface perméable**, en ce que la zone de cour et jardin ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ; que la surface perméable s'entend en pleine terre et plantée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, articles 7, 8 & 9, salle de bain/douche, cuisine, wc**, en ce que les équipements sanitaires (les points d'eau) et de cuisine (évier, appareils de cuisson et électroménagers) ne sont pas représentés sur plan ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères**, en ce que le local poubelles n'est pas fermé et n'a pas une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre notamment le stockage sélectif des ordures ménagères ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 17, local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants** ; que le projet ne prévoit pas de local vélos/poussettes indépendant du garage, présentant des dimensions suffisantes au regard du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement ; qu'il convient dès lors d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 18, local pour le rangement du matériel de nettoyage**, que tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs ;

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

- les balcons arrières et le respect du code civil ;
- potentiel inexploité de la cour/jardin – aucune connexion avec le logement ;
- pas d'offre diversifiée de type de logements – 3 entités de 2 chambres ;
- quid des installations de chauffage ?

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 4 à 7 – il existe déjà 4 logement sur la parcelle côté rue de Douvres n°8 ; que les dérogations et manquements attestent d'une occupation trop importante de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant que la construction est située sur une parcelle dépendant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, comprenant cinq copropriétaires ; que les actes et travaux susceptibles d'affecter les parties communes, la structure de l'immeuble ou l'acte de base ne peuvent être envisagés sans l'accord préalable de l'Assemblée générale des copropriétaires ;

Considérant que les oppositions introduites dans le cadre de l'enquête publique démontrent que la copropriété s'oppose aux actes et travaux projetés ;

Considérant que, si le demandeur entend se prévaloir de l'article 126 du CoBAT, tout projet modificatif devra être accompagné d'une copie de l'acte de base ainsi que d'un procès-verbal de l'Assemblée générale attestant de l'accord de la copropriété quant aux travaux envisagés ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transport en communs ; qu'une alternative de mobilité douce en l'état n'est pas envisageable, étant donné qu'elle n'est pas indépendante du garage ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – 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 ;

Considérant 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 ;
- une mixité de type de logements est proposée afin de garantir une offre diversifiée de logements (adaptée aux familles nombreuses) ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'ilot ;
- le nombre de logement est limité afin de réduire les nuisances de voisinage pour les logements à rue ;
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante, voire augmentée, afin d'assurer un ensoleillement et un apport de lumière naturelle suffisant ainsi que des vis-à-vis acceptables ;
- les vues ne pouvant porter préjudice aux tiers, le projet respecte le code civil en matière de servitude de vues ;

- *l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement est limité et/ou des alternatives de mobilité douce sont proposées ;*

*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 prévoit en façade avant des oriels ; que les menuiseries seront en aluminium de ton gris anthracite, double vitrage ;

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

Considérant toutefois que la façade, au niveau du rez-de-chaussée, est entièrement aveugle, en ce qu'elle ne comporte aucune ouverture ;

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

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – C.2025.0879/1– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 25/11/2025 ;

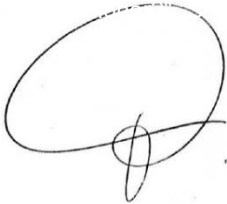
Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

Fait en séance du 07/04/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,



Marcel VERMEULEN

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/1940725)

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 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, 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.
