

Nos références : PU 53707- IZ/AB

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Avenue Clemenceau, 7 - 9**
- Objet de la demande : **changer l'affectation d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial en établissement hôtelier et mettre en conformité les travaux exécutés non conformément au permis d'urbanisme n°51369**

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7^e 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 DÉCISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **19/04/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **10/10/2025** ;

Considérant que la demande déroge aux :

- règlements d'urbanisme visés ci-dessus, en ce qui concerne :
- **RRU, Titre I, article 12 : aménagement des zones de cours et jardins ;**
 - **RRU, Titre I, article 13 : maintien d'une surface perméable ;**
 - **RCU, Titre I, article 56 : maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins ;**
 - **RRU, Titre I, articles 4 & 6 : profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne ;**
 - **RRU, Titre IV, article 1 : champ d'application ;**
 - **RRU, Titre VIII, article 18 : les livraisons ;**
 - **RCU, Titre I, article 8 : intégration de la façade dans son voisinage ;**
 - **RCU, Titre I, Chapitre II, article 3 §9 : entretien et rénovation des corniches ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/11/2025 portant les références T.1989.2613/8, 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 **13/11/2025** au **27/11/2025** et qu'aucune observation n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **04/12/2025** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE), le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial 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 d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone restreinte ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu que le bien se situe Avenue Clémenceau au n° 7-9, maison mitoyenne R+05+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division Section B – n° 204 V34 et est répertorié en tant que bâtiment de bureaux ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial en établissement hôtelier et mettre en conformité les travaux exécutés non conformément au permis d'urbanisme n°51369 ;

Vu que la demande a été introduite le 19/04/2025 ; que le dossier a été déclaré complet en date du 10/10/2025 ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 13/11/2025 au 27/11/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 générale 0.12 du PRAS – modification totale ou partielle de logement ;*
- *Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *Application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :*
 - *Dérogation au Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne*
 - *Dérogation au Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture*
- *Application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme*
 - *Dérogation au Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) référencé T.1989.2613/8 daté du 21/11/2025 ; que le rapport est défavorable ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°30921 (PU F24073) – Construire une terrasse avec WC – permis octroyé le 01/09/1939
- n°46930 BIS (PU 40323) – Construire un hôtel – permis octroyé en date du 03/07/1990 (dont les travaux n'ont pas été mise en œuvre – périmé et classé sans suite en date du 10/07/1992)
- n°47453 (PU 40983) – Construire un immeuble à usage de commerce, logements, bureaux – permis octroyé le 25/08/1992
- PU 51369 – Créer des logements – permis octroyé le 11/05/2021

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que :

- La devanture de la façade commerciale a été modifiée ;
- Une terrasse arrière a été construite au niveau de la mansarde ;
- La surface plantée de la zone de cour et jardin n'a pas été réalisée ;

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

- -01 Circulation intérieure, ascenseur, 6 caves, locaux compteurs, local Electrabel, local entretien, local poubelles, chaufferie, machinerie ascenseur, citerne 3000L
- 00 Commerce, parking vélos et pousettes, terrasse et jardin planté partagé
- 01 2 appartements 1 chambre, terrasse
- 02 2 appartements 1 chambre, terrasse
- 03 2 appartements 1 chambre, terrasse
- 04 1 appartement 3 chambres, terrasse
- Mansarde 1 appartement 3 chambres
- Combles 1 appartement 2 chambres, terrasse ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications du permis PU 51369 en ce que le projet n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Changer l'affectation d'un immeuble mixte de commerce (1) et logements (9) vers un immeuble d'apparts-hôtel (10) ;
- Modifier la devanture du rez-de-chaussée ;
- Modifier l'aménagement de la zone de cour et jardin ;
- Supprimer les 9 logements ;
- Modifier les aménagements et le nombre de chambres ;
- Mettre en conformité la construction de deux terrasses situées au niveau de la mansarde et dans le versant arrière des combles ;

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

- -01 Circulation intérieure, ascenseur, 6 caves, locaux compteurs, local Electrabel, local entretien, local poubelles, chaufferie, machinerie ascenseur, citerne 3000L
- 00 Réception, salon cafétaria, terrasse et jardin en gravier
- 01 2 appartements-hôtel 1 chambre, terrasse
- 02 2 appartements-hôtel 1 chambre, terrasse
- 03 2 appartements-hôtel 1 chambre, terrasse
- 04 2 appartements-hôtel 1 chambre, terrasse
- Mansarde 1 appartement 4 chambres, terrasse
- Combles 1 appartement 2 chambres, terrasses ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ; que les surfaces de pleine terre sont fortement diminuée et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée et compte tenu de la situation projetée du permis précédemment octroyé ; que la zone plantée étant amoindrie, la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que le changement de destination et la création de deux terrasses supplémentaires au niveau de la mansarde et dans le versant arrière des combles peuvent occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le

voisinage ; que cette occupation impacte le fond et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que la position dominante et en surplomb de ces terrasses impactent le voisinage et n'en préservent pas l'intimité ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la surface de la zone de cour et jardin est rendue semi-perméable ; que l'annexe I ne fait pas mention de la présence d'une citerne d'eaux de pluie ; qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins** en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que celui-ci ne respecte pas l'aménagement octroyé ; que la superficie de zone plantée est réduite ; que le restant de la zone de cours et jardins est recouvert d'un revêtement semi-perméable (graviers) ; qu'un revêtement supplémentaire sur une profondeur de 4m n'est pas renseigné et que sa perméabilité ne peut être avérée ; que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable** en ce que la zone de cour et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface en pleine terre et plantée ; que la zone de cour et jardin comporte une surface de 201,6 m² et que la surface perméable et plantée proposée ne couvre que 50 m² de celle-ci ; que la perméabilité des revêtements de sol n'est pas avérée sur au moins 50% de leur surface totale ; qu'il y a lieu de préciser les différents revêtements de sols ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 56 – maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins** en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie de plus de 60 m² doivent comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale au 2/3 de leur superficie ; que la surface de la zone perméable et plantée ne couvre pas la superficie minimum requise ; que la zone de perméable et plantée est trop réduite ; qu'il convient d'y remédier en remplaçant le revêtement de gravier par une zone plantée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la construction de la terrasse au niveau de la mansarde en situation de fait dépasse les deux profils des immeubles voisins tant en profondeur qu'en hauteur ; que de surcroît, cette construction a été mise en œuvre de manière illicite ; que celle-ci dépasse le mitoyen gauche (n°11) de 2,49 m de profondeur et le mitoyen droit (n°5) de 3,30 m de profondeur et dépasse en hauteur de 5,50 m le plus haut ; que cette construction ne respecte pas la situation autorisée précédemment pour laquelle les terrasses créées en façade arrière étaient limitées jusqu'au 4^{ème} étage et que la mansarde située au 5^{ème} étage devait comporter des fenêtres de toit avec balcons projetés ;

Considérant que la **prescription générale 0.12 du PRAS - modification partielle de l'utilisation d'un logement** est d'application en ce que le projet vise à transformer des unités de logement privatives en unités d'hébergement au sein d'un établissement hôtelier ; que la superficie allouée au logement n'est pas maintenue dans la zone tel que le requiert les prescriptions ; que tous les logements sont donc supprimés ; qu'il n'est pas permis de déroger au PRAS ; qu'il y lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre IV, article 1 – champ d'application** en ce que le bâtiment, établissement d'apparts-hôtel, n'est pas accessible au public PMR ; qu'il y a lieu de le prévoir ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre VIII, article 18 – les livraisons** en ce qu'un établissement destiné à de l'hôtellerie dont la superficie est comprise entre 500 et 1000 m² comportent au minimum une aire de livraison située hors voirie accessibles aux camionnettes et dont la hauteur libre est de minimum 2,60 m ; que le projet envisagé ne prévoit pas un tel aménagement ;

Considérant par ailleurs que les aménagements des apparts-hôtel proposé ne montrent pas d'amélioration qualitative des normes d'habitabilité ; que le permis précédemment octroyé imposait la condition de limiter à le nombre d'unités à 9 logements ; que la situation projetée vise à aménager une unité supplémentaire ; que le traitement de l'aménagement de l'intérieur d'îlot n'est pas respecté ; que l'installation d'une citerne d'eau de pluie n'est pas renseignée dans les documents administratifs ou dans les plans de réalisation ; que l'agrandissement des baies en façade arrière n'a pas été totalement pris en compte en ce qui concerne la mansarde et la toiture ; que l'ensemble du projet actuel va ainsi à l'encontre de ces conditions ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée (réception), une cafétaria est aménagée ; qu'un service de petit-déjeuner est mentionné dans la note explicative ; qu'aucun espace destiné à la préparation (cuisine) de ce service ou de stockage n'apparaît sur les plans ; qu'il convient de regrouper les espaces en vue de répondre aux services proposés ;

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 la vitrine commerciale a été modifiée dans sa division et les matériaux utilisés ; qu'un grillage bas en fermeture composé de pointes de clôture a été placé au pied de la vitrine centrale du rez-de-chaussée commercial ; que le volet du côté gauche de la façade n'a pas été retiré tel que demandé les conditions du permis précédent ; que la grille ajourée doit être dimensionnée selon le passage de piétons et vélos et non de voitures ; que les lucarnes, la corniche et les garde-corps des baies aux étages sont modifiés ;

Considérant que la demande déroge au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage en ce que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que le jeu d'appareillage et les ornementsations n'est pas dessiné ; que les proportions des lucarnes ne sont pas respectées ; que les dessins des garde-corps sont erronés ; que le dessin de la vitrine commerciale ne correspond avec la réalité ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que l'article 153§2 du CoBAT, est d'application en ce qu'il y a dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre II, article 3 §9 – entretien et rénovation des corniches ; en ce que lors de travaux de transformation les corniches ouvragées d'origine sont maintenues, en ce compris leurs éléments de décor ; que pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine ; qu'il convient de préserver la valeur ornementale de la corniche (modillon, mutules, denticules...) ;

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 ; que l'aspect projeté de la façade, au niveau du rez-de-chaussée, rompt avec le langage architectural de caractère des étages ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant que les plans de réalisations sont lacunaires ; que la lecture de ceux-ci est complexe ; que les plans de la situation de droit sont erronés ; que la façade doit être représentée le plus fidèlement à la réalité (esthétique des balcons en fer forgé, bandeaux en pierre bleue, éléments ornementaux de la façade et de la corniche, etc.) ; que toutes les matérialités doivent être renseignées (panneau en-dessus des baie de la vitrine commerciale, colonne, etc.) ; que tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés ; que les profils de mitoyens n'apparaissent pas dans la coupe ;

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

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

Fait en séance du 13/01/2026

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/1982846)*

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 LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

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.
