

Nos références : **PU 53998** – CD/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue Brogniez, 57 - 59**
- Objet de la demande : **regrouper et rehausser 2 maisons de commerce, changer l'utilisation des 2 unités commerciales du rez-de-chaussée en un commerce de type HORECA et aménager 3 unités de logements aux étages,**

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) entré en vigueur le 17 octobre 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 **25/12/2025** et complétée le **21/02/2026** et **02/04/2026** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **07/05/2026** ;

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

- **RRU, Titre II, article 3 – superficie minimale,**

- *RRU, Titre II, article 8 – WC,*
- *RRU, Titre II, article 10 – éclairage naturel,*
- *RCU, Titre I, article 29§4 – conduits de fumée,*
- *RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants,*
- *RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette ;*

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 11/05/2026 portant les références T.2006.0074/3, figurant dans le dossier de demande de permis ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **11/06/2026** au **25/06/2026** et que 4 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **02/07/2026**, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien est situé en zones mixtes 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 le bien se situe Rue Brogniez 57-59, ensemble de deux maisons mitoyennes de gabarit R+2+TV, implantées sur deux parcelles cadastrées Division 5 Section B – n° 213W10 et n° 213V10 et sont répertoriées chacune comme maison de commerce comprenant chacune un logement ;

Vu que la demande vise à regrouper et rehausser 2 maisons de commerce, changer l'utilisation des 2 unités commerciales du rez-de-chaussée en un commerce de type HORECA et aménager 3 unités de logements aux étages ;

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 à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :*
 - *dérogation au RCU, Titre I, article 29 – conduits de fumée ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

Pour les 2 adresses/parcelles

- *n°0477 (PU 931) – construire 3 maisons – permis octroyé le 10/04/1873 (pas de plans disponibles) ;*
- *n°53031 (PU 46143) – regrouper 2 commerces et créer un accès privatif pour les étages – permis octroyé le 01/07/2008 mais non-exécuté ;*
- *n°51093 (PU 52993) – remplacer l'escalier du rez-de-chaussée vers le 1^{er} étage – demande classée sans suite le 23/10/2024 ;*

Pour le n°57

- *n°5906 (PU 17148) – transformer une baie de fenêtre en vitrine – permis octroyé le 07/04/1894 ;*
- *n°47223 BIS (PU 40721) – aménager un magasin au rez-de-chaussée d'une maison – permis octroyé le 15/10/1991 ;*

Pour le n°59

- *n° 27855 (PU 19678) – transformer la façade – permis octroyé le 14/02/1936 ;*
- *n° 41995 (PU 34527) – reconstruire la façade – permis octroyé le 13/11/1964 ;*
- *n° 49442 I (PU 45290) – changer l'utilisation d'un commerce en phone-shop – permis refusé le 10/08/2006 ;*

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2025/20336 et RU 2025/20337), chacun des deux immeubles abrite une maison de commerce avec un logement indépendant aux étages ;

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

- -01 caves
- +00 2 commerces (1 par parcelle)
- +01/+02 2 logements (1 par parcelle)
- Combles grenier

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 ; que la demande modifie le nombre d'entités de logements ; que les plans d'archives sont lacunaires quant aux aménagements intérieurs des lieux ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 11/06/2026 au 25/06/2026, et que 4 réclamations ont été introduites ayant pour objet une opposition majeure à l'installation d'un établissement HORECA supplémentaire dans le quartier (nuisances olfactives, propreté, tapage etc.) ainsi qu'une opposition à la rehausse du bâtiment déjà élevé ; qu'un des réclamants était présent en séance et s'est opposé à l'exécution de travaux déjà en cours sans le permis d'urbanisme requis et a exposé les dégâts causés par le chantier infractionnel sur son bien ;

Considérant qu'en situation de fait, il a été signalé des travaux de transformation en cours durant les mois d'avril et mai 2026 ; qu'il est rappelé qu'exécuter des travaux (notamment structurels) sans permis d'urbanisme constitue une infraction urbanistique ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Regrouper les deux bâtiments et rehausser la toiture à versants en toiture plate ;
- Transformer la trémie vers les étages du bâtiment de gauche et supprimer la trémie vers étage du bâtiment de droite ;
- Aménager un snack au rez-de-chaussée et 3 unités de logements aux étages (1 appartement 2 chambres par niveau) ;
- Réaménager les sous-sols communs ;
- Requalifier l'ensemble de la façade à rue ;

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

- -01 local compteurs, 3 caves logement, 1 cave commune, local vélos
WC commerce, réserve commerce
- +00 entrée logements
commerce de type HORECA : salle, comptoirs avec hotte, réserve
- +01 **logement 01** : app. 2 chambres
- +02 **logement 02** : app. 2 chambres
- +03 **logement 03** : app. 2 chambres

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le projet augmente le volume bâti sans améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot ; que la parcelle d'angle est entièrement construite et imperméabilisée alors qu'elle est située en zone d'aléa d'inondation ; que le projet prévoit une végétalisation de la toiture plate mais que le type et l'épaisseur du substrat envisagé n'est pas précisé ; que le projet ne prévoit aucun autre dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (citerne etc.) ;

Que par ailleurs le changement d'utilisation du rez commercial vers de l'HORECA et l'augmentation du nombre d'unités de logement peut créer des nuisances sonores et préjudicier le voisinage ; que l'affectation projetée de snack avec friture au rez-de-chaussée peut également être source de nuisances olfactives ;

Considérant à ce titre que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 29§4 – conduits de fumée** en ce que la sortie de hotte prévue en toiture pour le snack du rez-de-chaussée ne dépasse pas de plus d'1 mètre les toitures dans un rayon de 30 mètres ;

Vu également les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce ; que l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est inopportune compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; qu'un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;

Considérant les remarques formulées durant l'enquête publique qui s'opposent à l'installation de commerce HORECA supplémentaires dans le quartier ; qu'une affectation commerciale pour le rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du PRAS en zones mixtes ; que toutefois l'arrêté de changement d'utilisation du 15 mai 2024 distingue certaines catégories de commerces qui génèrent des nuisances particulières ; qu'il mentionne entre autres les commerces avec consommation sur place de nourriture et de boisson (rubrique 1) ainsi que les commerces de restauration rapide (rubrique 2) ; que la nature du commerce projeté (commerce de restauration rapide avec friture) n'est pas compatible avec l'habitation et ne constitue pas un bon aménagement des lieux ; qu'une affectation commerciale d'une autre nature est à proposer ;

Considérant de manière plus globale que la configuration projetée est celle d'une entité par niveau sur l'ensemble des deux parcelles ; que cette configuration permet la création de plateau d'environ 70 m² plus confortable ; que toutefois il convient de fusionner les deux parcelles cadastrales ; qu'une division en différents lots sur cette même parcelle reste évidemment possible ;

Considérant qu'au niveau des étages, le projet prévoit l'aménagement de 3 unités de logement de même configuration ; que celles-ci sont accessibles par une trémie d'escalier transformée et séparée de l'entité commerciale du rez-de-chaussée ; qu'une partie des sous-sols est accessible aux logements par cette même trémie et abrite 3 caves ainsi que le local compteurs et un local vélos ; que les plans ne renseignent pas de local poubelles ; que l'accès au local compteurs pour les exploitants du commerce n'est pas avéré ;

Considérant que les 3 unités de logement sont de typologie identique (app. 2 chambres) ; qu'aucun logement ne dispose d'un espace extérieur ; que chaque logement dispose d'un espace de rangement en cave ;

Considérant qu'au niveau du dossier administratif, les derniers plans de réalisation introduits ne sont pas dressés à une échelle exacte de 1/50 ;

Considérant que sur base des plans du dossier, la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que les séjours ont une surface inférieure à 28 m² (26,8m²) et les chambres une surface de 13,6 m² et 8,8 m² au lieu des 14m² et 9 m² requis par la réglementation ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8 – WC** en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas ; qu'il n'y a pas de double porte entre le WC et les pièces de vie ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10 - éclairage naturel** en ce que toutes les surfaces nettes éclairantes des chambres des 2^{ème} et 3^{ème} étage n'atteignent pas le minimum d'1/5^{ème} de la superficie plancher ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19 - bon aménagement des lieux** en ce que :

- la configuration et la superficie des salles de bains ne sont pas optimales,
- tous les locaux habitables sont en légère dérogation de superficies et toutes les chambres des étages supérieurs en dérogation d'éclairage,
- l'accès aux appartement se fait directement dans le séjour sans hall d'entrée,
- le dessin de la cuisine intégrée au séjour n'est pas réaliste (ex : pas de frigo) pour un logement 2 chambres,
- les logements ne disposent pas d'espace extérieur privatif,
- l'immeuble ne dispose pas de local poubelles pour les logements ;

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) ;
- L'impact de la sur-densification sur l'offre de stationnement est limité, d'éventuelles alternatives de mobilité douce sont proposées ;

Considérant notamment que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 15 §1 – local vélo/poussette** ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet prévoit la création d'un local pour vélos d'un peu plus de 8m² ; que ce local est situé en sous-sol et n'est donc pas aisément accessible ; que sa surface ne permet le parage que de 4 vélos et semble donc limitée au regard du nombre de chambres projeté (6) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre III, article 14 – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ; que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 2 à 3 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts manifestes d'habitabilité et d'une densité trop importante ; que les surfaces disponibles par niveau ne permettent pas la création d'un logement 2 chambres par niveau ; qu'il y a lieu de veiller à proposer une diversité de typologie de logement (logement de grande taille etc.) ; que certains locaux communs sont absents ou présente un aménagement ou une localisation peu optimale ;

Considérant de ce qui précède qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ; que seul l'aménagement d'un logement 1 chambre au 1^{er} étage en combinaison d'un duplex de 3 chambres (ou plus) aux étages supérieurs semblent envisageables ; que cette configuration permet de

proposer une mixité de type de logement et de supprimer bon nombre de dérogation ; que les logements créés doivent tendre au respect des normes du Titre II du RRU ; qu'il convient également d'aménager des espaces communs plus spacieux (au besoin, au détriment de la surface allouée à l'activité) ; que les possibilités d'offrir un espace extérieur pour les logements doit être étudiée ;

*Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce que les caractéristiques urbanistiques des constructions sont modifiées ; que le profil de toiture à versants est rehaussé pour en faire une toiture plate ; que si le gabarit projeté est conforme au Titre I du RRU, il ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ; que sa position d'angle peut impacter l'ensoleillement des constructions mitoyennes de cet ilot déjà dense ; que la typologie de toiture plate dénature l'esthétique historique du bien et rompt avec les caractéristiques urbanistiques des constructions voisines ;*

Que par ailleurs les façades des deux immeubles existants seront couvertes d'un parement unique en brique de couleur rouge ; qu'un soubassement ainsi que des seuils de fenêtre en pierre bleue sont prévus ; que les menuiseries projetées à rue sont en aluminium anthracite ; que les baies, les divisions existantes et le principe d'imposte sont maintenus ; que les matériaux et coloris sont uniformes ; que cependant l'aspect projeté de la façade n'est pas intégré au cadre bâti environnant de type néo-classique ;

*Considérant que les plans représentent deux enseignes parallèles découpées placées au niveau des impostes des entrées commerciales de part et d'autre de l'angle ; que de manière générale les enseigne projetées doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte détaillées dans le **Titre VI du RRU** ;*

Considérant que si la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises le 11/05/2026 par le SIAMU dans son rapport favorable conditionnel portant la référence T.2006.0074/3 ;

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. »

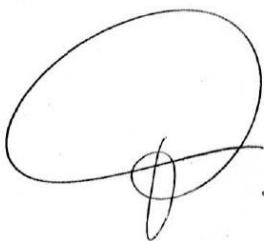
Considérant qu'en application de l'article 126§8 du CoBAT, lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le permis est refusé par le collège des bourgmestre et échevins.

Fait en séance du 14/07/2026

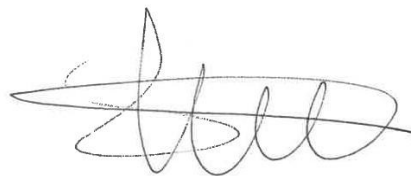
Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Par délégation :
La 9^{ème} Echevine,



Marcel VERMEULEN



Halina BENMRAH

Notification du présent refus de permis est faite, par envoi recommandé, simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

(Références dossier régional : 01/AFD/2014758)

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 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.
