

Nos références : PU 53132 – 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 Saint Guidon, 62**
- Objet de la demande : **mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement, changer l'affectation de l'entrepôt à l'arrière en 1 logement, maintenir au rez-de-chaussée l'utilisation comme entrepôt + aménager un logement à l'étage & un entrepôt à l'arrière de l'immeuble à appartements**

### **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 **06/12/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **16/04/2026** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU – Titre I – article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : Hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 13 : Maintien d'une surface perméable ;**
- **RRU – Titre II – article 3 : Superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 8 : WC ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : Eclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre III – chapitre III – article 14 : Division d'immeubles existants ;**
- **RCU – Titre III – chapitre III – article 15 : Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 01/06/2026 portant les références T.1981.2728/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **28/05/2026** au **11/06/2026** et que 1 réaction a été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **18/06/2026** ;

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 d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;*

*Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;*

*Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 1 ;*

*Vu que le bien se situe Rue Saint Guidon au n° 62, maison mitoyenne R+03+TP et un arrière bâtiment R+1+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 1<sup>ère</sup> Division, Section A – n°675 M ;*

*Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement et les menuiseries en façade à rue (matériau et couleur des châssis, vitrine commerciale...), à transformer l'étage de l'arrière-bâtiment (entrepôt/atelier) en logement, tout en maintenant une affectation d'entrepôt au rez-de-chaussée ;***

*Vu que la demande a été introduite le 06/12/2023, que le dossier a été déclaré complet le 16/04/2026 ;*

*Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 28/05/2026 au 11/06/2026 inclus, et qu'une réclamation a été introduite, celle-ci portant principalement sur les éléments suivants :*

- *Les dates de l'enquête publique annoncées sur le site internet seraient erronées (du 25/05/2026 au 06/06/2026 au lieu du 28/05/2026 au 11/06/2026) ;*
- *L'absence présumée de publicité dans le voisinage relative au projet, aucun avis rouge n'ayant été affiché et aucun courrier n'ayant été adressé aux riverains ;*
- *L'incohérence de l'objet de la demande visant à « changer l'affectation de l'entrepôt arrière en logement », dans la mesure où le bâtiment concerné serait déjà affecté au logement depuis au moins juillet 2024 et occupé par plusieurs ménages ;*
- *Les nuisances générées par le logement situé au premier étage en intérieur d'îlot, notamment des cris et altercations récurrents, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement, des nuisances sonores liées aux enfants, l'organisation de barbecues et de fêtes avec diffusion de musique amplifiée, ainsi que divers bruits domestiques et des problèmes de vis-à-vis pour les habitations voisines ;*
- *Le fait que le logement concerné serait connu des services de police du quartier pour des interventions récurrentes ;*

*Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :*

- *application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;*
- *application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;*
  - *dérogation au RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants ;*
  - *dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;*
- *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 ;*

*Vu les archives communales à cette adresse :*

- *n° 27445 (PU 19288 ) – Construire une annexe– permis octroyé le 23/09/1935 ;*

*la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :*

- *le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ;*
- *le changement d'aspect de la façade avant (matériau et couleur des châssis) ;*
- *la modification de la vitrine commerciale ;*

*Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 6 (RU2023/17594) ;*

*Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'un immeuble à appartements (avec une entité d'exploitation) qui comporte 6 unités de logement ;*

*Considérant que la demande porte exclusivement sur le rez-de-chaussée commercial du bâtiment avant ainsi que sur l'ensemble du bâtiment arrière, dont le demandeur est propriétaire ;*

*Considérant que, en situation de droit, la demande se compose d'un rez-de-chaussée commercial dans le bâtiment avant et d'un atelier dans le bâtiment arrière, l'ensemble formant une seule entité ;*

*Considérant que, en situation existante de fait, le rez-de-chaussée du bâtiment avant est transformé en logement ;*

*Considérant que, en situation projetée, la demande envisage de créer trois entités, à savoir : un logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant, un entrepôt au rez-de-chaussée du bâtiment arrière (ancien atelier) et un logement à l'étage de ce dernier ; qu'elle prévoit également l'aménagement d'une terrasse de toiture à l'arrière pour le logement situé au +01 de l'atelier ; que les aménagements suivants sont projetés :*

*Bâtiment avant*

- *+00 entrée carrossable, hall d'entrée logements, un appartement : chambre, séjour cuisine, salle de douche + WC, cour ;*

*Bâtiment arrière*

- *+00 entrée du logement, entrée de l'entrepôt, 2 wc, cour couverte ;*
- *+01 séjour cuisine, wc, salle de bain + wc, terrasse de toit ;*

*Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;*

*Considérant que le changement de destination occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;*

*Considérant que l'utilisation d'une plate-forme de toit peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;*

*Considérant que la cour arrière a été couverte afin d'agrandir le rez-de-chaussée de l'entrepôt et d'aménager une terrasse de toit pour le logement situé à l'étage de l'atelier ;*

*Considérant que le projet ne s'accompagne d'aucune amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que cette extension est inenvisageable en ce qu'aucune augmentation volumétrique n'est tolérée en intérieur d'îlot ;*

*Considérant que le projet n'est pas conforme aux dispositions du Code civil relatives aux servitudes de vues ; que les vues directes ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que la terrasse de toit projetée au 1<sup>er</sup> étage ne respecte pas le retrait légal de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne située à droite (n°64) ainsi que celle de la parcelle sise au n°79 rue de la Procession ; que, dès lors, cette configuration ne peut être acceptée ;*

*Considérant 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 ;*

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 demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le garde-corps de la terrasse de toit dépasse les profil voisins immédiats ;

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, article 3, superficie minimale**, en ce que toutes les pièces n'atteignent pas les minima requis (logement situé au rez-de-chaussée : séjour/cuisine à 27,50m<sup>2</sup>, chambre à 12,40m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc du logement aménagé situé au +00 du bâtiment avant n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et qu'il donne directement sur la cuisine et la salle à manger ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (le séjour cuisine et la chambre du logement situé au +00 du bâtiment avant ; le séjour cuisine du logement situé au +01 du bâtiment arrière) ;

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

- dimensions de la terrasse du +01 et respect du code civil ;
- le logement situé au +00 ne dispose pas d'un wc (invités) distinct des autres sanitaires ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation du nombre de logements, passant de 6 à 8 unités ;

Considérant que les dérogations sollicitées ainsi que les manquements constatés révèlent des défauts manifestes d'habitabilité et témoignent d'une occupation excessive de la parcelle ;

Considérant que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant que l'augmentation volumétrique projetée en intérieur d'îlot ne peut être acceptée dans la mesure où elle accentue encore la densification de cet intérieur d'îlot, sans aucune amélioration des qualités végétales et paysagères, notamment en termes de surfaces de pleine terre plantée ;

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 qu'il y a **dérogation au RCU, article 15, chapitre III du Titre III – Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants** ; 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 demande vise la création de deux logements supplémentaires, portant le nombre total d'unités à huit ;

Considérant qu'aucun local destiné à l'entreposage des vélos et poussettes, aisément accessible tant depuis la voie publique que depuis les logements, n'est prévu ;

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 ;
- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- respecter l'article 13 du Titre I du RRU – maintien d'une surface perméable ;
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle, ainsi qu'éviter des vis-à-vis gênants (7 à 8m minimum) ;
- prévoir la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif (jardin, cour ou terrasse) non dépendant de servitude ;

Considérant que de manière générale, ce type de configuration – arrière-bâtiment accessoire à un commerce n'étant pas conçu initialement pour un logement – pour être réaffecté requiert souvent de lourdes modifications et de considérables interventions ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transport en communs ; qu'il y a lieu, toutefois, de proposer une alternative adéquate de mobilité douce en prévoyant un local vélos d'accès direct et aisé depuis la voie

publique ;

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 l'ensemble des menuiseries extérieures en bois d'origine a été remplacé par des châssis en PVC, à l'exception des portes d'entrée cochère et du logement ;

Considérant que l'aspect de cette dernière sera modifié par la suppression de sa partie supérieure vitrée ;

Considérant que le nouveau châssis proposé pour le logement situé au rez-de-chaussée ne respecte pas le principe de l'imposte supérieure présent aux niveaux des étages ; qu'il convient dès lors de rétablir une cohérence architecturale en façade ;

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 – T.1981.2728/2– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 01/06/2026 ;

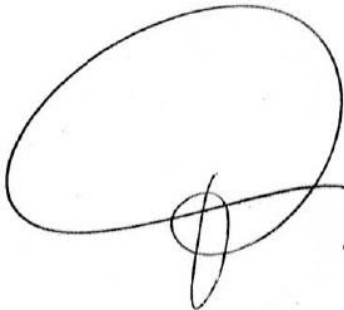
Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

Fait en séance du 18/08/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, loopy 'M' followed by a smaller, more complex flourish.

Marcel VERMEULEN

Par délégation :  
L'Echevine de l'Urbanisme et de l'Environnement,

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'F' and 'C' followed by a long, sweeping horizontal line.

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/1925516)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.

## **EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

### **Décision du collège des bourgmestre et échevins**

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.*

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.*

*Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.*

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.*

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.*

*La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :*

*- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;*

*- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.*

*Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.*

*En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.*

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.*

*Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.*

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.*

*Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.*

### **Recours au Gouvernement (beroep-recours@gov.brussels)**

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :*

*- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;*  
*- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.*

*Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.*

*Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.*

*Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.*

*Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.*

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.*

*Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes*

d'instruction suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

- 1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;
- 3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

- 1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;
- 2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son

égard.

*L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.*

*Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.*

*Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.*

#### **Modalités de publicité**

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.*

---