

Nos références : PU 53805 – CM/AB

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Rue de la Procession, 76**
- Objet de la demande : **Mettre en conformité un immeuble de logements**

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 Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme (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 **07/07/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **01/08/2025** ;

~~Considérant que la demande modifie le permis d'urbanisme délivré en date du _____ (permis modificatif – art. 102/1 du CoBAT);~~

Considérant que la demande déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessus, en ce qui concerne :

- **RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU, Titre I, article 6 – lucarne de toiture ;**
- **RCU, Titre I, chapitre IV, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **30/10/2025** au **13/11/2025** et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **20/11/2025** ;

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 se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du gouvernement du 02/05/2013 ;

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

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie « 0 » ;

Vu que le bien se situe Rue de la Procession au n°76, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 8^{me} Division, Section H – n° 480x0 ;

*Vu que la demande vise à **mettre en conformité un immeuble de logements (3 unités) ;***

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/10/2025 au 13/11/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ;*
- *application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;*
 - *dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – lucarne de toiture ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n°22722 (PU F17416) – Construire un hangar à côté de l'école – permis octroyé le 16/05/1930*
- *n°23490 (PU F17859) – Construire une maison – permis octroyé le 24/04/1931*
- *n°29725 (PU F2288) – Construire un hangar + remise – permis octroyé le 15/02/1938*
- *n°33420 (PU F26648) – Construire un hangar – permis octroyé le 05/04/1949*
- *n°35707 (PU F29158) – Transformation– permis octroyé le 28/10/1952*
- *n°50147 (PU 47073) – Division d'un duplex en 2 appartements – permis octroyé le 04/02/2011*
- *n°50176K (PU 50022) – Aménager un appartement sous combles et créer des chiens-assis – permis octroyé le 25/06/2019 ;*

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

- *-01 caves privatives, local compteurs, local poubelles dans la partie avant, dressing et salle de bain dans la partie arrière du duplex avec le RDC*
- *+00 entrée cochère, bureau, duplex une chambre avec une partie en sous-sol*
- *+01 appartement de 2 chambres*
- *+02 appartement de 2 chambres*
- *TV Combles – appartement de 2 chambres ;*

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

- La modification de la cage d'escalier de l'immeuble ;
- La suppression d'une cave au sous-sol (aménagée en dressing) ;
- L'aménagement de l'espace bureau au rez-de-chaussée en local vélos-poussettes ;
- L'agrandissement de la salle de bain et la réduction du hall d'entrée aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Le prolongement de l'escalier menant au dernier étage ;
- La suppression du lanterneau/coupole au-dessus de la cage d'escalier ;
- La création d'un balcon arrière au 3^{ème} étage ;
- La modification des lucarnes – pas de retrait par rapport au plan de la façade et agrandissement au niveau de la largeur ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2023/16400), il ressort que les lucarnes n'ont pas été réalisées conformément au dernier permis octroyé en 2019, notamment en ce qui concerne la couleur du revêtement ;
Vu qu'au regard des éléments administratifs disponibles (RU2023/16400 et archives), 4 unités de logement peuvent être considérées comme régulières ;

Considérant que les plans de l'immeuble ne sont pas à jour en ce qui concerne les lucarnes, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'un immeuble à appartements qui comporte 4 unités de logements ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications apportées au permis PU 50022, en ce que le projet n'a pas été intégralement réalisé conformément aux plans octroyés ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 3 caves, local compteurs et local poubelles dans la partie avant, dressing et salle de bain dans la partie arrière du duplex avec le RDC
- +00 entrée cochère, local vélos et poussettes, duplex une chambre avec une partie en sous-sol
- +01 appartement 2 chambres avec balcon
- +02 appartement 2 chambres avec balcon
- +03 Combles – appartement 2 chambres avec balcon ;

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

Considérant que la création d'un balcon en façade arrière au 3^e étage est susceptible de générer des nuisances en intérieur d'îlot et de porter atteinte à la tranquillité des voisins ; qu'en raison de sa position dominante et en surplomb, il compromet le respect de l'intimité du voisinage et risque d'augmenter le fond sonore en cœur d'îlot ;

Considérant que la construction du balcon a nécessité la rehausse du mitoyen de gauche ;

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 le balcon projeté au 3^e étage ne respecte pas le retrait légal de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne située à gauche ; que, dès lors, cette configuration ne peut être admise ;

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 6, lucarne de toiture**, en ce que l'extension en toiture de type lucarne dépasse les versants de toiture des deux profils voisins et que les lucarnes, tant en façade avant qu'en façade arrière, excèdent les deux tiers de la largeur desdites façades ;

Considérant que ces lucarnes n'observent pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que ce type de volumétrie n'est pas représentatif des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ;

Considérant que les profils des constructions voisines sont dépassés d'environ 5,5 m du côté gauche et d'environ 4,6 m du côté droit ;

Considérant que la lucarne en façade arrière, eu égard à la configuration des lieux, a un impact limité sur les parcelles voisines et qu'aucune opposition n'a été formulée par le voisinage ;

Considérant cependant, que la lucarne en façade avant constitue, de par son aspect, une rehausse de façade qui ne s'intègre pas harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que, bien qu'elle soit déjà construite, cette lucarne peut être acceptée en l'état à condition de respecter la règle des deux tiers de la largeur des façades et d'observer un retrait par rapport au plan de façade conformément au dernier permis octroyé en 2019 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que le balcon en façade arrière au 3^e étage dépasse le profil mitoyen le plus élevé d'environ 1,43 m en hauteur et excède le profil mitoyen gauche le plus profond d'environ 1,20 m ; que la réalisation de ce balcon a nécessité une rehausse du mur mitoyen gauche ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce que le logement situé au rez-de-chaussée ne dispose pas d'un espace de rangement (cave) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que les WC des logements situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages présentent des dimensions insuffisantes (1,00 m x 1,09 m) et ne respectent pas les dimensions minimales requises de 0,80 m x 1,20 m ; qu'il y a lieu, dès lors, de revoir l'aménagement intérieur des logements afin de se conformer aux prescriptions du RRU ;

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

- Suppression d'un espace de rangement (cave) ;
- dimensions écriquées des WC situés aux +01 et +02 ;
- balcon du +03 ne respectant pas le Code civil ;

Considérant que, bien que le projet maintienne le nombre d'unités de logement, le nouvel aménagement n'apporte pas d'amélioration notable à l'habitabilité des logements tels qu'approuvés dans le permis délivré en 2019 ; que les extensions volumétriques projetées en toiture et en façade arrière présentent une importance disproportionnée et ne s'intègrent pas harmonieusement à la configuration existante des lieux ; qu'il convient, dès lors, de revoir le projet afin de proposer un aménagement plus qualitatif et moins dense, notamment par la suppression du balcon du 3^e étage et le respect de la règle des deux tiers de la largeur des façades pour les lucarnes ;

Considérant que la parcelle se situe en zone C au regard des exigences d'accessibilité définies au Titre VIII du RRU ; que le projet ne bénéficie pas d'une desserte optimale en transports en commun ; qu'une alternative adéquate en matière de mobilité douce est toutefois proposée ; et que l'accès au local vélos est direct et aisé ;

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, d'après le reportage photographique, une descente d'eau pluviale en PVC a été placée en façade avant, présentant plusieurs coudes et un passage au niveau de la lucarne ; que cette configuration altère la composition d'ensemble de la façade ;

Considérant que l'**article 126 §11 du CoBAT**, est d'application en ce qu'il y a **dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage** ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant qu'il y a **dérogation au RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyaux de descente des eaux pluviales** –, lequel impose que, lorsque les descentes sont apparentes, leur souche pluviale soit étanche et résistante aux chocs sans déformation sur une hauteur minimale d'un mètre, et qu'elles soient verticales et exemptes de coudes ;

Considérant que les descentes d'eau pluviale ne sont pas représentées sur les plans transmis ; qu'il y a lieu de les représenter de manière explicite et de se conformer aux prescriptions de l'article 39 du RCU ;

Considérant, par ailleurs, que les matériaux de la porte d'entrée et de la porte de garage ne sont pas renseignés ; qu'il ressort du reportage photographique un manque d'uniformité des menuiseries en façade avant, tant au niveau des matériaux que des couleurs — châssis en PVC de ton blanc aux étages, porte de garage de ton brun et porte d'entrée en bois d'aspect naturel ; que, de plus, l'ensemble des éléments en pierre bleue ne sont pas identifiés ;

Considérant qu'il convient dès lors de compléter et préciser sur les plans l'ensemble des matériaux constituant les menuiseries de façade ; que la couleur des menuiseries doit être unifiée et indiquée ; et que tous les éléments en pierre bleue (seuils de portes et fenêtres, soubassement, encadrements...) doivent être clairement identifiés ;

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

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- **Supprimer le balcon situé au 3^e étage et remplacer la porte d'accès par une fenêtre munie d'un garde-corps ;**
- **Respecter la règle des deux tiers de la largeur des façades pour la lucarne située en façade avant et observer un retrait par rapport au plan de la façade ;**
- **Respecter les dimensions minimales requises de 0,80 m x 1,20 m pour les WC des logements situés aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;**
- **Prévoir une descente d'eau pluviale exempte de coude, avec une souche pluviale en fonte sur une hauteur minimale d'un mètre et les représenter de manière explicite sur les plans ;**
- **Compléter et préciser sur les plans l'ensemble des matériaux constituant les menuiseries de façade (porte d'entrée, porte de garage), indiquer et unifier leur couleur, et identifier clairement tous les éléments en pierre bleue (seuils de portes et de fenêtres, soubassement, encadrements...)** ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 3 et 8 (telle que limitées dans les conditions) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état."

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **26/11/2025**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande, conformément à l'article 191 du CoBAT ; que, plus de six mois après cette notification, le demandeur n'a pas introduit de projet modifié tenant compte des conditions imposées ;

Avis défavorable de la commune :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation émis en date du 20/11/2025 ;**
- **Considérant que celui-ci était favorable sous réserve de répondre aux conditions listées ci-dessus ;**
- **Considérant que les plans modifiés demandés par le collège des Bourgmestre et Echevins en date du 26/11/2025 n'ont jamais été introduits malgré le délai écoulé ;**
- **Considérant que le projet, en l'état, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;**
- **Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de clôturer la procédure et de délivrer le refus du permis d'urbanisme.**

Fait en séance du

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal f.f.,

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/1993678)

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du collège des bourgmestre et échevins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;

- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

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

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

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

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

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

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

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

d'instruction suivants :

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

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

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

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

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

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;

- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

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

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

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

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

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

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

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

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son

égard.

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

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

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

Modalités de publicité

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

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