

Nos références : PU 53901 – OH/MP

REFUS DE PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Situation de la demande : **Chaussée de Ninove, 531**
- Objet de la demande : **mettre en conformité le changement de destination d'un entrepôt en centre culturel**

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 **30/09/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **05/01/2026** ;

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 ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/01/2026 portant les références T.2018.1087/2, 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 **19/02/2026** au **05/03/2026** et que 7 réactions écrites ont été introduites ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **12/03/2026** ;

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 est situé en zone mixte, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

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

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

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove au n° 531, et est composé d'une maison à front de rue mitoyenne R+02+TP et un bâtiment arrière composé R+1+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 17B11 et est répertorié en tant que maison avec passage carrossable et entrée particulière ;

*Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement de destination d'un entrepôt en centre culturel** ; que l'objet de la demande a été modifié et vise à la **régularisation des travaux faits (changement de destination d'un entrepôt en centre (lieu de culte)** ;*

Vu que la demande a été introduite le 06/10/2025, que le dossier a été déclaré complet le 05/01/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/02/2026 au 05/03/2026, qu'une pétition composée de 68 signataires ainsi que 7 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- *Le changement d'affectation permettant l'accès au public et la proximité des fenêtres vers les différents voisins ne permettant pas d'en préserver l'intimité ;*
- *Les nuisances sonores occasionné par le flux de personnes ainsi que par le type d'utilisation des locaux qui en seront fait (amplification du son) ;*
- *L'impact sur la densification du trafic et du stationnement dans l'espace public ;*
- *Les pollutions sonores occasionnées par les pompes à chaleur placées en toiture et lumineuses produites par un éclairage intense venant de l'intérieur du bâti ;*

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 ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n°13183 (PU 13738) – Construire un magasin – permis octroyé le 17/11/1911 ;*
- *n°25274 (PU 16935) – Construire un atelier en recul – permis octroyé le 7/02/1933 ;*
- *n°30259 (PU 22084) – Construire une maison – permis octroyé le 13/09/1938 ;*
- *n°34828 (PU 26827) – Construire des annexes et rehausser l'atelier – permis octroyé le 07/06/1951 ;*
- *n°39960 (PU 32340) – Transformation – permis octroyé le 17/05/1960 ;*

- n°42250 (PU 34640) – Construire un dépôt de matériel – permis octroyé le 31/08/1965 ;
- PU 50760 – Augmenter le volume du bâtiment et modifier la réaffectation – permis **refusé** le 26/01/2021 ;

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation d'un dépôt en salle d'évènements ;

Vu que la demande de l'arrière-bâtiment en situation de droit se compose d'un dépôt ;

Vu la mise en demeure (I 2025/4980-PU-AFF/SDV), dressée en date du 04/08/2025, il a été constaté le changement de destination d'un entrepôt en salle d'évènements sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Vu l'arrêté du bourgmestre du 20/08/2025 ordonnant la fermeture de l'établissement pour une durée de 3 mois ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser l'arrière-bâtiment de dépôt en un espace culturel ;

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

- -01 2 wc + Cuisine + Cour + Bureau + Sdb + 2 Stocks + Salle des enfants
- +00 Centre culturel

Considérant les données de la Banque-Carrefour des Entreprises ; que les informations introduites sous la dénomination C.C.C STRONGTOWER PARISH est une asbl enregistrée dans la rubrique « activités des organisations religieuses » ; que cette rubrique comprend :

- les activités des organisations religieuses ou des particuliers fournissant des services directement aux fidèles dans les églises, mosquées, temples, synagogues ou d'autres lieux ;
- les activités des monastères, des couvents et des institutions similaires ;
- les activités de retraite religieuse ;
- les services religieux liés aux funérailles ;

Que cette sous-classe ne comprend pas :

- les activités éducatives assurées par des organisations religieuses ;
- les services de santé fournis par des organisations religieuses ;
- les activités d'action sociale exercées par des organisations religieuses ;

Que les éléments repris dans la note explicative indiquant l'aide sociale tel que l'accompagnement des nouveaux résidents étrangers, la dispense de cours linguistiques, la création d'ateliers pour développer les compétences... ne sont pas repris dans les statuts ; qu'il y a lieu de revoir les objectifs de l'organisme qui n'a pour le moment qu'un but culturel de rassemblement ;

Considérant le bail signé le 06/05/2025 entre le propriétaire et le locataire actuel ; que dans le point 3 intitulé : destination – cession – sous-location – occupation, il est indiqué « les lieux seront loués à usage de lieu de culte » ; qu'il est précisé dans l'annexe I du dernier complément de dossier que la volonté du demandeur est d'exploiter les lieux en lieu de culte ;

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que le changement d'affectation occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; qu'un nouvel auvent sur tout le long de la passerelle est proposé ; que l'îlot étant déjà densément construit ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que celui-ci est inenvisageable ;

Considérant que le plan de ventilation n'est pas renseigné ; qu'en situation de fait 4 pompes à chaleur sont placées sur la toiture plate, le long des fenêtres du +01 ; que le changement d'affectation et le placement de technique en façade arrière occasionnent des nuisances (visuelles et sonores) en intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ; qu'aucune mesure pour atténuer les nuisances n'est renseignée ; que les impacts sur l'environnement immédiat sont importants ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller au niveau sonore des nouvelles installations de manière à éviter tout désagrément (modèle silencieux, orientation de l'appareil, dispositifs anti-vibratiles, mur anti-bruit placé près de la source, caisson d'insonorisation, ...), de détailler les mesures prises ; qu'il convient de ne pas créer de nouvelles nuisances ; qu'il y a lieu de prévoir un maximum d'équipements techniques au sous-sol ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucun toit n'est végétalisé ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est proposée ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales n'est prévue ;

Que l'activité est de nature à générer un va-et-vient qui occasionne des nuisances sonores dans une zone d'habitation, à des horaires tardifs et décalés, durant la semaine et le week-end ; qu'en zone résidentielle,

surtout quand l'activité est proche des habitations, les limites d'usage pour faire du bruit et celles autorisées doivent être respectées ;

Considérant que la **prescription particulière 3.2.2° du PRAS, conditions pour les équipements d'intérêt collectif**, est d'application en ce que les équipements d'intérêt collectif ou de service public ne peuvent porter atteinte à la fonction principale de la zone ; qu'au vu du nombre de réaction à la suite de l'enquête publique ; la nouvelle affectation crée des nuisances qui montrent l'inadéquation avec la fonction principale de la zone ; que cette nouvelle affectation est inenvisageable dans le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.2 du PRAS, modifications des caractéristiques urbanistiques**, est d'application en ce que les équipements d'intérêt collectif ou de service public doivent respecter les caractéristiques urbanistiques que les constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; que la nature des activités est incompatible avec l'habitation ; que la nouvelle affectation avec le flux de personnes prévues est peu adaptée ;

Considérant la présence de fenêtres au +1 ; que celles-ci donnent vers les différents jardins voisins attenants à la parcelle ; que lorsque l'affectation était un dépôt, le passage devant ces fenêtres était limité ; que si l'espace est destiné à recevoir du public, l'intimité de ces jardins s'en retrouve affectée ;

Considérant que l'aménagement prévu est lacunaire (aménagement intérieur inexistant, aération mécanique...) ; que deux toilettes sont dessinées au sous-sol, qu'au vu du flux de personnes prévu lors des rassemblements celles-ci sont insuffisantes ;

Considérant que les aménagements doivent respecter les normes de sécurité et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'aucune note détaillée n'est fournie à ce sujet ; que le sous-sol n'est pas accessible aux PMR et qu'aucune toilette conforme aux prescriptions n'est installée ;

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

Considérant que la construction de l'auvent dépasse de 6,45m le profil voisin le plus profond et de 10,83m le moins profond et de 4,89m la hauteur des deux voisins ; que la parcelle étant totalement construite, il est inenvisageable de davantage densifier la parcelle ; que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ;

Considérant que 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.2018.1087/2– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/01/2026 ;

Considérant que s'il y a l'utilisation d'amplification sonore lors des activités, il y a lieu d'introduire un formulaire de déclaration de diffusion de son amplifié en prenant contact avec le service communal Permis d'Environnement ;

Considérant qu'une demande de mise en conformité des modifications de la porte cochère en façade à rue doit être incluse dans la demande ; que celle-ci n'est pas représentée ;

Considérant que la commission de concertation ne statue que sur l'objet de la demande ; que les annexes construites en façade arrière du bâtiment principal n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; qu'il convient de les mettre en conformité ;

Considérant que l'**article 192 du COBAT** est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un **phasage** ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état ; que les travaux doivent être effectués dans le mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;

Considérant que la configuration en lieu de culte n'est pas pertinente ; qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux ; que la nature de l'activité culturelle n'est pas compatible avec l'habitation ; qu'elle porte atteinte à la fonction principale de la zone ;

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

AVIS DEFAVORABLE :

Considérant l'avis défavorable de la commission de concertation du 12/03/2026 ;

Considérant que l'article 192 du COBAT est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un phasage ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état ; que les travaux doivent être effectués dans le mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet est contraire au bon aménagement des lieux et ne s'accorde pas avec le cadre bâti environnant.

Fait en séance du 31/03/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

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/2003519)

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.
