

Nos références : PU 53742 - 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 Bara, 85**
- Objet de la demande : **transformer le bâtiment arrière d'atelier vers une extension du commerce du rez-de-chaussée, mettre en conformité les deux logements des étages et construire deux lucarnes en toiture en vue d'aménager un troisième logement sous combles**

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 28/12/1953 par A.R. et dénommé « Quartier Scheutveld » ;

~~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 **21/05/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **15/10/2025** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **RRU – Titre II – article 3 : superficie minimale ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : éclairage 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 : locale pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;**
- **RCU – Titre I – chapitre IV – article 8 : intégration de la façade dans son voisinage ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 20/10/2025 portant les références CP.2025.0819/1, 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 **08/01/2026** au **22/01/2026** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **29/01/2026** ;

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 mixte, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement 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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue Bara au n°85, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée 5^{ème} Division, Section C – n°336G14 ;

Vu que la demande vise à transformer le bâtiment arrière à usage d'atelier en extension du commerce situé au rez-de-chaussée, mettre en conformité les deux logements existants aux étages, réaliser deux lucarnes en toiture en vue de l'aménagement d'un troisième logement sous les combles ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- *application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement ;*

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2026 au 22/01/2026, 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 3.5.1° 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 ;*
 - *dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parements de façade ;*

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 6959 (PU F7449) – construire une maison – permis octroyé le 30/12/1896 ;*
- *n° 11857 (PU F12395) – construire un atelier de charcuterie – permis octroyé le 28/08/1908 ;*
- *n° 29834 (PU F22994) – construire un WC – permis octroyé le 05/04/1938 ;*

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

Bâtiment avant

- -01 caves ;
- +00 commerce ;
- +01 logement (plan lacunaire)
- +02 logement (plan lacunaire)
- TV Combles – grenier ;

Bâtiment arrière

- +00 atelier
- +01 atelier

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

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée ;
- l'augmentation du nombre de logements ;
- pour la couverture de la cour ;
- la vitrine commerciale ;
- le changement d'aspect de la façade à rue ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2017/5302) ; que les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien, tant au niveau de la répartition spatiale que du nombre de logements ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu'un commerce avec entrée particulière qui comporte 2 logements (péréquation de 2001) ;

Vu la mise en demeure (I 20244645) dressée en date du 15/05/2024, par laquelle il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; que l'infraction relevée concerne l'augmentation du nombre de logements ainsi que le changement de destination de l'atelier situé dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande concerne les actes et travaux suivants :

- la mise en conformité du changement de destination du rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité du nombre de logements ;
- la mise en conformité des menuiseries en façade avant ;
- la construction de 2 lucarnes et l'aménagement des combles en logement ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

Bâtiment avant

- -01 4 caves, chaufferie, local technique ;
- +00 entrée commerce, entrée logement, commerce, wc, cour ;
- +01 logement : hall, WC, chambre, SDD, cuisine/salle à manger
- +02 logement : hall, WC, chambre, SDD, cuisine/salle à manger
- Combles logement : séjour, WC, SDD, chambre, circulation intérieure pour accès à l'espace de rangement

Bâtiment arrière

- +00 commerce
- +01 commerce : stockage

Considérant que la nature du commerce n'est précisée ni sur les plans, ni dans les documents administratifs ;

*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 logement supplémentaire peut créer des nuisances et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible selon la cartographie de Bruxelles Environnement ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

qu'il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3, superficie minimale**, en ce qu'aucune des pièces habitables des logements ne présente la superficie minimale requise (cuisine/salle à manger à 15,49m², chambre 10,76m²) ; qu'aucun logement ne dispose de séjour ;

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^{ème} de la superficie plancher (chambre et cuisine/salle à manger des logements situés au +01 et au +02) ;

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

- Absence de local compteurs ;
- Sas d'entrée des logements qui donne directement sur la chambre ;
- aménagement succinct et peu adapté aux demandes de confort actuelles ;
- création de 3 entités inférieures à 60m² (soit 127m² au total) en lieu et place d'un logement ;
- pas de séjour pour les logements ;
- création d'une entité d'une chambre alors que la configuration et les surfaces utiles ne permettent qu'un studio ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement à 3 ; que les dérogations et manquements attestent d'une occupation trop importante de la parcelle ; que la modification du nombre de logements mène à une densification des parties habitées de la maison qui n'a que +/- 130m² de superficie habitable ; que l'habitabilité des logements existants n'est pas améliorée ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense, limité à maximum 2 unités de logement et en supprimant les dérogations au Titre II du RRU ;

Considérant par ailleurs qu'en situation existante la cour arrière est couverte ; qu'en situation projetée, la demande prévoit de la rouvrir, étant donné que cette cour n'est connectée à aucun logement et qu'elle est inexploitable en l'état ; il y a lieu de la couvrir afin d'améliorer la configuration du rez-de-chaussée commerciale ;

Considérant que la lucarne prévue en façade avant n'observe pas un retrait par rapport au plan de la façade et à la corniche ; que cette typologie de versant ne fait pas partie des caractéristiques dominantes du cadre bâti environnant ; qu'il convient dès lors de proposer une vraie lucarne en observant un retrait par rapport au plan de la façade et de la corniche ;

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 et qu'elle vise à offrir une diversité de typologie de logements ;

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 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 :

- une maison ayant une superficie habitable inférieure à 200m² ne peut être divisée ;
- tous les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
- les petits logements inférieurs à 60m² ne peuvent représenter que maximum 25% de la superficie habitable ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur privatif est prévue ;
- une offre diversifiée de type de logements est proposée ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité linéaire (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'aucune alternative adéquate de mobilité douce n'est proposée ;

Considérant qu'il y a application de la **prescription particulière 21 du PRAS** – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public,

est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant 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 que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries d'origine a été remplacé sans respect du matériau ni de la couleur d'origine ; qu'en situation existante et projetée, la porte d'entrée du commerce ainsi que la vitrine commerciale sont réalisées en PVC de ton gris anthracite, tandis que la porte d'entrée du logement et les châssis des étages supérieurs sont en aluminium de ton gris clair ;

Considérant que cette diversité de matériaux et de teintes engendre un manque d'uniformité des menuiseries ; que les matériaux proposés pour les châssis sont peu qualitatifs ; que la vitrine commerciale n'est pas adaptée au commerce ; que la composition d'ensemble de la façade en est affectée ;

Considérant qu'il y a lieu, dès lors, de proposer des châssis en bois mouluré de ton blanc – panneautage bois pour la porte d'entrée du commerce et tout en bois mouluré pour la porte d'entrée du logement ;

Considérant qu'il convient également de proposer une vraie vitrine commerciale en maintenant tous les éléments en pierre bleue ;

Considérant qu'une grille de ventilation a été installée en façade avant au niveau du premier étage ; que les grilles de ventilation sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles depuis l'espace public ; qu'il convient, dès lors, de procéder à sa suppression ;

Considérant que les baies existantes ne sont pas impactées par le projet et que celui-ci maintient le principe de l'imposte supérieure ;

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 – CP.2025.0819/1– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 20/10/2025 ;

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 :

- **Limiter le nombre de logements à deux unités en supprimant les dérogations au RRU T II ;**
- **Proposer une vraie lucarne en observant un retrait par rapport au plan de la façade et de la corniche ;**
- **Proposer en façade avant des châssis en bois mouluré de ton blanc – panneautage bois pour la porte d'entrée du commerce et tout en bois mouluré pour la porte d'entrée du logement ;**
- **Couvrir la cour et proposer une vraie vitrine commerciale en maintenant tous les éléments en pierre bleue ;**
- **Restaurer la corniche (bois de ton blanc) dans le même modèle que celle de la maison voisine de droite au n°83 ;**
- **Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle ;**
- **Supprimer la grille de ventilation en façade avant au niveau du premier.**

En application de l'article 126§7 du CoBAT, aucune dérogation n'ayant été acceptée, il y a lieu d'introduire un projet modificatif respectant strictement l'ensemble des conditions susmentionnées. »

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 04/03/2026, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*) ; que les plans modifiés n'ont jamais été introduits malgré le délai écoulé ;

Avis défavorable du Collège :

Considérant l'avis de la commission de concertation du 29/01/2026 ;

Considérant que celui-ci était favorable sous réserve de répondre aux conditions émises dans l'avis susmentionné ; que des plans modifiés ont été demandés en date du 04/03/2026 ;

Considérant que le demandeur n'a jamais introduit de projet modificatif malgré le délai écoulé ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu clôturer la procédure et de délivrer le refus du permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet en l'état, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Fait en séance du 14/09/2026

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/1987792)

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.
