

Nos références : PU 53727 – VD/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 de Birmingham, 301**
- Objet de la demande : **mettre en conformité le changement d'affectation du commerce/atelier en logement et créer un duplex au dernier étage avec les 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 _____ 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 **09/05/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **03/11/2025** ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

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

- **RRU – Titre I – article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 6 : Hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **RRU – Titre I – article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre II – article 4 : Hauteur sous plafond ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : Eclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – Titre I – chapitre V – article 23 : Toitures plates ;**
- **RCU – Titre III – chapitre III – article 14 : Division d'immeubles existants ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/11/2025 portant les références CP.2025.0855/1, 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 de forte mixité et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien, sis Rue de Birmingham au n° 301, se compose d'immeuble de rapport R+03+TV à front de rue & d'un arrière-bâtiment R+00+T, implantés sur une parcelle de 130m², cadastrée 2^{ème} Division – Section A – n° 519 f 5 ;

*Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation du commerce/atelier en logement et créer un duplex au dernier étage avec les combles** ;*

Vu que la demande a été introduite le 09/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 03/11/2025 ;

Vu que la demande est 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 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 – hauteur d'une construction mitoyenne ;*

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 08/01/2026 au 22/01/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 13928 (PU 14104) – construire une maison (de 5,00m) – permis octroyé le 08/08/1913 ;*
- *n° 32881 (PU 26078) – construire un atelier – permis octroyé le 20/04/1948 ;*

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de destination du rez-de-chaussée, pour l'augmentation du nombre de logements ; 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 urbanistiques (RU 2024/19059), l'immeuble est une maison de rapport qui comprend 3 unités de logement ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour la modification du nombre de logements (de 3 à 4), pour le changement de destination du rez-de-chaussée commercial et de l'atelier annexe de l'arrière-bâtiment (atelier de garnissage) ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 2023), le bien est répertorié en tant que maison sans cave habitable qui comporte 3 logements et qui présente une surface bâtie au sol de 81m² ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité et à réaménager le logement existant au rez-de-chaussée aménagé en lieu et place du magasin et de l'atelier, ainsi qu'à fusionner le +03 et les combles de manière à aménager un duplex de 2 chambres ;

Considérant qu'en situation projetée, 1 logement de 2 chambres est créé au +00 et 1 logement existant de 1 chambre est agrandi en un duplex de 2 chambres ; que l'aménagement proposé est le suivant :

- -01 locaux poubelles et compteurs côté rue, local vélos, caves privatives (4), local entretien, citerne enterrée (7m³) ;
- +00 App.1
hall d'entrée, hall de nuit, 2 chambres dont 1 à rue, buanderie, wc, sdd ;
entre les 2 bâtiments, passage couvert et zone de cour et jardin
(réduite à +/- 7m²) ;
dans l'arrière-bâtiment, cuisine ouverte sur sàm/salon, local technique ;
- +01 App.2 – non renseigné au plan ;
- +02 App.3 – non renseigné au plan ;
- +03/combles App. 4 en duplex
Niv. inf. : cuisine ouverte sur sàm/salon, hall avec wc et escalier
menant à l'étage des combles ;
Niv. sup. : 2 chambres, sdd/wc ;

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

Que la cour d'origine de +/- 10,90m² est réduite à +/- 7m², soit 1,80m x 3,90m, pour permettre un passage couvert entre les deux bâtiments ; que la surface dallée est supprimée et aménagée en pleine terre ;

Que le changement de destination d'activité économique en logement nécessite de dégager l'intérieur d'îlot du bâti existant de manière significative ;

Considérant que la parcelle est fortement imperméabilisée ; que la demande fait encore état de la citerne d'eau de pluie d'origine ; qu'aucune réutilisation à des fins domestiques n'est proposée ;

Que le toit plat de l'arrière-bâtiment est rénové sans être végétalisé ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates**, en ce que toute toiture plate rénovée de plus de 20m² doit être aménagée en toiture végétalisée ; que le projet y contrevient ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Que sur son côté gauche, en situation projetée, la parcelle est entièrement bâtie – un passage en zone de cour étant proposé pour relier les deux bâtiments ; que cette configuration ne permet pas d'atteindre des conditions d'habitabilité suffisantes ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le mur mitoyen droit, commun avec le n° 299, est rehaussé afin d'empêcher l'écoulement des eaux de ruissellement de la toiture voisine vers celle du projet ;

Que le maintien de la légère pente de la toiture en tôle pose question pour une toiture complètement rénovée et isolée ; que l'évacuation des eaux pluviales du toit voisin au n° 299 doit être solutionnée pour éviter toute dégradation ultérieure ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que la configuration projetée ne permet pas de valoriser le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que la configuration de la cour est inadéquate pour un logement ; que la superficie de zone plantée est insignifiante ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 4, hauteur sous plafond**, en ce que la hauteur minimale n'est pas atteinte sur toute la superficie de certaines pièces (espace de vie dans l'arrière-bâtiment) ;

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 (séjour de l'App.4) ;

Considérant que la demande contrevient à l'**article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- maintien d'une activité économique à privilégier en zone de forte mixité ;
- logement créé au rez-de-chaussée le long d'un espace structurant et d'une voirie exposée aux bruits des transports (selon le cadastre du bruit des transports, l'exposition est de 60 à 70dB(A)) ;
- dimensions restreintes des caves privatives ;
- praticité du local vélos, situé au sous-sol et très difficile d'accès ;
- aménagement non amélioré des logements existants (non renseignés dans la demande) ;

- peu d'optimisation spatiale de l'App.1 – besoin inévitable d'une dédensification du bâti existant pour atteindre un confort satisfaisant, espace de vie mono-orienté et enclavé, plus de 16m² de dégagement (halls), chambre en façade bruyante ;
- sanitaire de l'App.2, de type studio, inadéquat pour un logement de 2 chambres ; manque d'un espace extérieur privatif ;
- suppression des conduits de cheminée existants et création de nouvelles trémies – quid des conséquences aux étages +01 et +02 qui ne sont pas rénovés (quid superposition des techniques) ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants** ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;

Considérant 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 :

- la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
- l'amélioration de l'habitabilité des logements existants est privilégiée avant d'envisager une augmentation du nombre de logements ;
- la distance entre l'arrière-bâtiment et le bâtiment à rue est suffisante afin d'assurer ensoleillement et apport de lumière naturelle ;
- la possibilité de disposer d'un espace extérieur est prévue ;
- les nouveaux logements (ou pièces) sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;

Considérant que le projet augmente le nombre d'entités de logement de 3 à 4 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité, d'une densité trop importante et d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Qu'au rez-de-chaussée, la densité du bâti est trop importante eu égard à la configuration des lieux et au changement de destination ; que la profondeur du bâti et l'espace extérieur proposé ne sont pas adéquats pour un logement ;

Qu'au niveau du duplex supérieur, l'habitabilité proposée n'est pas satisfaisante ;

Que les interventions projetées au +00 et +03/combles demandent que l'immeuble soit rénové dans son entièreté ; qu'il convient de renseigner les autres unités existantes aux +01 et +02 ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité par les transports en commun (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que l'alternative de mobilité douce proposée n'est pas fonctionnelle ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Que la vitrine commerciale est remplacée par un châssis de 3 vantaux avec imposte supérieure vitrée ; que la porte d'entrée du commerce, située à l'alignement, est maintenue mais condamnée (cloisonnée du côté intérieur) ;

Que les boiseries existantes nécessitent rénovation – corniche ornementale, main-courante des balcons, porte d'entrée ; qu'il convient de maintenir le châssis et la grille du soupirail existant (pour assurer la ventilation naturelle des caves) ;

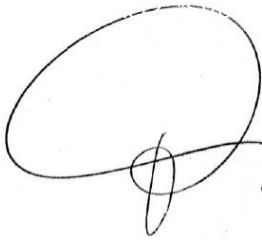
Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

Fait en séance du 10/03/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

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

Marcel VERMEULEN

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

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'F' and 'C' with a long, sweeping horizontal line extending to the right.

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/1985332)

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.
