

Nos références : PU 53746 - NT/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 Koeivijver, 70**
- Objet de la demande : **mettre en conformité une maison avec 2 logements**

ARRETE :

Le permis sollicité est refusé.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le 29/03/1974 et dénommé « Zone rurale » ;

~~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 (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 **23/05/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **26/09/2025** ;

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

- **La dérogation à l'article 23 du Titre I du RCU – toitures plates ;**
- **La dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;**
- **La dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**
- **La dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée ;**
- **La dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction isolée ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **08/01/2025** au **22/01/2025** 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 agricole suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Zone rurale » arrêté de l'exécutif du 29/03/1974 ;

Vu que le bien, sis Rue de Koeivijver au n° 70, se compose d'une maison R+01+TV, implantée sur une parcelle de 327m², cadastrée 7^{ème} division – Section G – n° 341 I 0, et d'un terrain non bâti implanté sur une parcelle de 4.301m², cadastrée 7^{ème} division – Section G – n° 340 a 0 ;

*Vu que la demande vise à **mettre en conformité une maison avec deux logements** ;*

Vu que la demande a été introduite le 23/05/2025, que le dossier a été déclaré complet le 26/09/2025 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- *application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection d'un bien classé ;*

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- *application de la prescription particulière 17 du PRAS – autre affectation admise en zone agricole ;*
- *application de l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;*
- *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 ;*
 - *dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU – implantation d'une construction isolée ;*
 - *dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction isolée ;*
- *application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :*
 - *dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates ;*

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 08/01/2025 au 22/01/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- *n° 33375 (PU 26598) – Transformer la grange – permis octroyé le 08/03/1949 ;*
- *n° 49602 (PU 46200) – Placement de panneaux solaires sur le toit – permis octroyé le 27/05/2008 ;*

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

- *la construction d'une annexe à l'arrière du bâtiment principal ;*
- *la création d'une terrasse au +01 ;*
- *la création d'une terrasse en intérieur d'îlot ;*
- *l'ajout d'un volume à double versant en intérieur d'îlot ;*
- *la construction d'un kiosque ;*
- *la création d'un escalier latéral au rez-de-chaussée ;*

- le placement d'une clôture visible depuis l'espace public ;
- l'aménagement d'un auvent ;
- la réalisation de modifications intérieures ;
- la modification de l'aspect de la façade avant ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU2024/18671), l'immeuble est une maison unifamiliale ; que des travaux de transformation ont été réalisés de manière illicite sans demande de permis d'urbanisme préalable – division d'un immeuble à un seul logement en deux logements ;

Considérant qu'au regard des éléments administratifs en notre possession, le nombre d'unités de logement pouvant être considéré comme régulier est limité à une unité ;

Que les plans ne sont pas à jour, en ce qui concerne le nombre de logements, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Considérant que la demande en situation de droit, la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 dégagement, caves, citerne enterrée ;
- +00 hall d'entrée, débarras, séjour, cuisine, chambre, grange, espaces de stockage ;
- +01 hall de nuit, chambres (5) ;
- +02 combles ;

Considérant que la demande, en situation projetée, vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- la division d'une maison unifamiliale en deux duplex ;
- la construction d'une annexe arrière de plus de 4m de profondeur sur toute la largeur du bâtiment ;
- le changement d'utilisation de la grange en garage ;
- l'extension de la grange ;
- la création d'une terrasse de +/- 20m² à gauche de la grange ;
- l'aménagement d'une terrasse de toit sur la plateforme de l'annexe ;
- la construction d'un kiosque à gauche de la maison ;
- la privatisation du jardin pour le logement 1 ;
- le changement d'aspect de la façade à rue ;

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves communes
- +00/+01 appartement 3 chambres en duplex + jardin
 niv. inf.: salle à manger, séjour, wc, cuisine, hall de nuit, sdb, rangement, chambre avec dressing, garage
 niv. sup.: hall de nuit, 2 chambres, grenier
- +01/+02 appartement 2 chambre en duplex + garage
 niv. inf.: salle à manger, séjour, cuisine, wc, sdb, chambre, rangement, chambre avec dressing
 niv. sup.: hall de nuit, chambre, rangement, bureau

Considérant que l'article 153 §2 du CoBAT est d'application en ce qu'il y a dérogation au PPAS « Zone Rurale » ; que toutes les prescriptions urbanistiques ne sont pas respectées :

- **Article 2**
L'aspect et les caractéristiques d'un bâtiment agricole ne sont pas respectés, en ce que l'ajout d'un kiosque, l'extension de la grange et l'aménagement d'une terrasse de +/- 20m² ne correspondent pas à la destination de la zone et ne peuvent être acceptés ;
- **Article 4**
L'affectation proposée est contraire aux données essentielles du PPAS en ce que seuls des actes et travaux liés à une exploitation agricole peuvent être envisagés sur cette parcelle ; que le bâtiment n'abritant aucune fonction liée à une activité agricole ou maraîchère, aucune augmentation volumétrique n'est tolérée ;
- **Article 5**
Les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite mitoyenne ; que l'extension à l'arrière du bâtiment principale n'observe pas un retrait de 5 m par rapport à celle-ci ;
- **Article 7**
L'annexe construite sur la parcelle n° 341 I 0 couvre plus de 10% de la superficie de celle-ci ;

Considérant que la **prescription particulière 17 du PRAS, zones agricoles**, est d'application en ce que des constructions sont érigées en zone destinée à l'agriculture ;

Que les augmentations volumétriques sont affectées à du logement résidentiel non accessoire à une exploitation agricole ; que des rehausses de volumes sont projetées ; qu'elles ne peuvent être autorisées ;

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

Que l'extension arrière sur toute la largeur du bâtiment est au-delà de la profondeur autorisable ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les profils mitoyens sont dépassés ;

Qu'une terrasse de toiture, assimilable à un volume d'occupation potentiel, est aménagée sur la plateforme de l'annexe arrière ; que les deux parcelles voisines ne sont pas construites ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 7 & 8, implantation & hauteur des constructions isolées** de la grange, en ce que les extensions ne sont pas implantées à une distance appropriée des limites du terrain et dépassent l'aménagement des terrains mitoyens non bâtis ; qu'elles sont contraires au bon aménagement des lieux compte tenu des prescriptions du PPAS ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral**, en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral ne vise pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; que le stationnement est interdit en zone de retrait latéral ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot sont impactées ; que les surfaces perméables sont réduites par la création d'une annexe sur toute la largeur du bâti ; qu'une zone de jardin de pleine terre est rendue imperméable ;

Qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; qu'il serait pertinent de prévoir une temporisation ;

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 l'ensemble de la superficie de certaines pièces du logement duplex +00/+01, - à savoir, au rez-de-chaussée le séjour, la cuisine et le dressing, et à l'étage les chambres 2 et 3 ;

Que, dans le logement duplex +01/+02, la hauteur minimale sous plafond n'est pas atteinte dans la salle de bain située au premier étage ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 8, wc**, en ce que le wc du palier d'étage n'étant pas intégré à l'intérieur d'un logement, il convient de le supprimer ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel**, en ce que le séjour, ainsi que les chambres 1, 2 et 3 du duplex +00/+01, n'atteignent pas le minimum d' $\frac{1}{5}$ de la superficie de plancher ;

Que, dans le duplex +01/+02, la pièce de vie du séjour et les chambres 1 et 2 n'atteignent pas non plus le minimum d' $\frac{1}{5}$ de la superficie de plancher ;

Que s'agissant d'un bâtiment existant il convient de tendre au respect des normes d'habitabilité ;

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

- optimisation spatiale insuffisante des logements, notamment en ce qui concerne la position des sanitaires par rapport aux chambres et au séjour ;
- manquement de l'implantation des techniques et des sorties en toiture (chaudière) ;
- absence de superposition des évacuations sanitaires ;

Considérant que le projet prévoit l'augmentation du nombre d'unités de logement de 1 à 2 ; que les dérogations et manquements attestent de défauts d'habitabilité ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif dans le bâti existant de droit ; qu'il y a lieu d'offrir un espace extérieur de qualité aux deux logements en mutualisant le jardin indissociable de la maison ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – Intégration de la façade** ; 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 ;

Qu'en façade avant des modifications ont été apportées au niveau de la porte de garage ; que le sous-bassement en pierre bleue a été supprimé et la porte située à droite de la porte de garage a été remplacée par une fenêtre ; que ces interventions n'impactent pas la composition d'ensemble de la façade, ni l'aspect architectural du cadre environnant ;

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

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

- **Supprimer les extensions volumétriques et rétablir le bâti de la situation de droit ;**
- **Rendre les deux logements conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;**
- **Mutualiser le jardin et prévoir pour le logement de l'étage un accès à cet espace extérieur qui soit intégré dans le bâti existant ;**
- **Limiter au maximum l'imperméabilisation de la zone de retrait latéral ;**
- **Fournir l'historique du bien tel que présenté en séance par l'architecte et le demandeur.**

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre II – article 10 (avec amélioration) est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

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

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du **06/02/2026**, 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 ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du **15/07/2026** et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

AVIS DEFAVORABLE du Collège :

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

Considérant que la Commission de concertation a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions de l'avis susmentionné ;

Considérant qu'en date du 15/07/2026, le demandeur a transmis un courrier indiquant qu'il ne souhaitait pas donner suite aux conditions suivantes :

- **Supprimer les extensions volumétriques et rétablir le bâti de la situation de droit ;**
- **Rendre les deux logements conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;**

Considérant que la poursuite de l'instruction du dossier s'est dès lors effectuée sur la base des plans et documents déposés, sans que les conditions précitées ne soient rencontrées ;

Considérant que le projet maintient ainsi des éléments qui ont fait l'objet de réserves de la part de la Commission de concertation et qu'il ne répond pas aux conditions susmentionnées ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et qu'il 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/DER/1988265)

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.
