

Nos références : PU 53472 – 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 des Orchidées, 5**
- Objet de la demande : **rénover et transformer une maison unifamiliale**

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 **09/10/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **01/07/2025** ;

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 + lucarne en toiture ;**
- **RRU – Titre I – article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;**
- **RRU – Titre I – article 16 : Collecte des eaux pluviales ;**
- **RRU – Titre II – article 10 : Eclairage naturel ;**
- **RRU – Titre II – article 19 : Bon aménagement des lieux ;**
- **RCU – article 39 – chapitre VI du Titre I : Tuyau de descente des eaux pluviales ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **26/09/2025** au **10/10/2025** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du **16/10/2025** ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit : «

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien, sis Rue des Orchidées au n° 5, se compose d'une maison unifamiliale mitoyenne R+01+TV et d'un arrière-bâtiment R+00+T, implantés respectivement l'une sur une parcelle de 67m² cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 90 a 4, l'autre sur une parcelle de 32m² cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 90 w 4 ;

*Vu que la demande vise à **rénover et transformer une maison unifamiliale** ;*

Vu que la demande a été introduite le 09/10/2024, que le dossier a été déclaré complet le 01/07/2025 ;

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 la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;*
- *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 & lucarne de toiture ;*
 - *dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU – collecte des eaux pluviales ;*

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 26/09/2025 au 10/10/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- *n° 24399 (PU 18555) – construire une maison + magasin – permis octroyé le 13/03/1932*
- *n° 29029 (PU 22206) – transformation – (informations incomplètes)*

les archives communales ne contiennent pas d'éléments suffisants pouvant informer de la situation de droit du bien ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2024/19396), l'immeuble comprend une unité de logement indépendante (logement à l'abandon depuis plus de 30 ans) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien à font de rue est répertorié en tant que maison qui comporte un logement ; l'arrière-bâtiment en tant qu'entrepôt ;

Considérant qu'en situation de droit d'origine, les parcelles n° 90 a 4 et w 4, ainsi que n° 90 x 4, étaient jumelées ; l'accès au magasin R+00+TV se faisait directement depuis la rue par la parcelle située à droite ; le magasin s'étendait sur toute la profondeur de la parcelle de droite et sur le fond de parcelle de celle de gauche ;

Considérant qu'en situation existante de fait, l'entrepôt initial a été divisé en deux parties distinctes et autonomes – l'une de 32m² a été rattachée à la maison du n° 5, l'autre de 77m² a été limitée à la parcelle actuellement cadastrée n° 90 x 4 ; la toiture de la parcelle n° 90 w 4 a été rehaussée ;

Considérant que la demande vise à démolir toute la partie arrière du bâti, à réaménager la maison en un logement unifamilial de 4 chambres, à construire une extension arrière sur 2 niveaux, à réaliser 2 lucarnes (avant et arrière), à revoir la distribution des pièces (nouvel emplacement d'escalier), à connecter la pièce de vie à l'environnement extérieur, à démolir les conduits intérieurs de cheminée ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves
citerne EP de 7,5m³
- +00 hall d'entrée avec wc, cuisine à rue, sàm en pièce centrale, salon, jardin (de 24,30m²)
- +01 2 chambres, sdb avec wc, buanderie
- +02 2 chambres

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 la profondeur de l'extension latérale R+01+TP (côté gauche) est augmentée de 0,80m ; que par ailleurs, l'arrière-bâtiment est démolit ; qu'une zone de cour et jardin est dégagée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'une citerne enterrée d'eau de pluie, de 7,5m³, est prévue en zone de pleine terre ; que l'eau récoltée serait réutilisée pour le lave-linge et le(s) wc ; qu'il convient d'aménager la zone de manière adéquate, de prévoir une zone de jardin avec terrasse semi-perméable et de placer la citerne en dehors d'une zone plantée en pleine terre ;

Que par ailleurs, la plate-forme de toit de l'extension et celle des lucarnes représentent un total de 35,10m² ; qu'il est vivement conseillé de prévoir des interventions qui ont un effet positif sur les effets d'îlot de chaleur, de les végétaliser et/ou de prévoir un revêtement à albédo élevé – traitements qui en limitant les chocs thermiques allongent la durée de vie de l'étanchéité des toits plats ;

Considérant que vu les travaux prévus en façade arrière, ainsi qu'au versant de toiture, il est vivement conseillé de prévoir refuges et abris pour préserver en ville les oiseaux cavicoles (qui ont l'habitude de nicher dans des trous présents dans les constructions traditionnelles) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que le gabarit mitoyen côté gauche est dépassé de plus de 3,00m en profondeur ; que pour les extensions, au-delà de la profondeur autorisée, la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Que la parcelle de droite n'est construite que sur un seul niveau ; que le gabarit de l'extension du projet, R+01+TP, s'aligne sur celui de la situation existante de fait du voisin gauche au n° 7 ;

Que le projet augmente la profondeur de l'extension latérale existante de 0,80m ; que la profondeur de l'extension est portée à 4,10m ; que la profondeur totale du bâti atteint les 13,32m ; que cette profondeur raisonnable est également en deçà de la profondeur des $\frac{3}{4}$;

Que ce gabarit d'extension ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, lucarne de toiture**, en ce que les extensions en toiture de type lucarne dépassent le profil de toiture de la construction la plus basse, située à droite, de plus de 3,00m ; que la lucarne du versant arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (+ 0,70m) ;

Que les lucarnes observent un retrait par rapport au plan de la façade ; qu'elles ne dépassent pas leur propre profil de versant de plus de 2,00m ;

Que, toutefois, il convient pour la lucarne arrière de respecter la largeur maximale des 2/3, de prévoir une configuration maintenant un apport d'éclairage naturel dans la cage d'escaliers ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins**, en ce que l'aménagement projeté ne garantit pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'il convient de proposer un aménagement adéquat plus détaillé ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, article 16, collecte des eaux pluviales**, en ce que les eaux de ruissellement sont récoltées dans une citerne enterrée, la dernière version du projet ayant été amendée en ce sens ;

Considérant que, par ailleurs, la demande doit se conformer au **RCU, article 39, chapitre VI du Titre I – tuyau de descente des eaux pluviales** ; que la pose d'une gargouille dans le trottoir qui amène les eaux pluviales vers le filet d'eau d'une voirie est interdite – les eaux doivent être redirigées dans le bâtiment ; que dans le cas d'une rénovation, le placement d'une descente d'eau pluviale apparente en façade à rue ne se justifie pas ;

Que sur le plan +00 de la situation projetée, une descente d'eau pluviale apparente est représentée ; qu'il convient de modifier la descente existante des eaux du versant avant ; que la situation actuelle – conduit

déporté sur la parcelle de droite le long du mur mitoyen – n'est plus envisageable compte tenu de la rénovation conséquente projetée et de la division du bien en deux affectations distinctes ; que les eaux de pluie du versant avant devront être redirigées uniquement sur la parcelle et intégrées dans le 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 (sàm en pièce centrale) ;

Que, toutefois, le rez-de-chaussée n'étant pas cloisonnée (3 pièces en enfilade ouvertes), la profondeur bâtie n'étant pas excessive (13,32m), le manque de luminosité est limité par le maintien d'une transversalité ;

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

- Pour un grand logement de 4 chambres, l'offre en sanitaires est sommaire ; au +01, le wc est intégré dans l'unique sdb ;
- Manquement d'un espace de rangement au +00 (vestiaire) ;
- Démolition des corps de cheminée existants ; manquement de la sortie technique en toiture sur le versant arrière ; quid extraction wc du +00, de la hotte de cuisine ;

Considérant que la **prescription particulière 4.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Que les baies ne sont pas impactées ; que les divisions initiales ne sont pas respectées ; que le projet ne maintient pas le principe de l'imposte supérieure ; que la composition d'ensemble de la façade n'est pas affectée ; que le matériau projeté pour les châssis est durable ;

Que la couleur projetée des menuiseries extérieures en aluminium est grise ; que son intensité n'est pas précisée ; qu'il convient de proposer une teinte claire harmonisée avec la couleur du parement en brique et avec l'aspect architectural du cadre environnant ;

Que l'habillage de la corniche en PVC blanc ne peut être maintenu ; qu'il convient de la rétablir en bois ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

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

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

à condition de :

- Pour la lucarne arrière, respecter la largeur maximale des 2/3 de la façade ; prévoir une configuration maintenant un apport d'éclairage naturel dans la cage d'escaliers ;
- Améliorer l'habitabilité en prévoyant au +01 un wc indépendant de la sdb, en renseignant les extractions et sorties en toiture ;
- Aménager la zone de cour et jardin de manière conforme et adéquate ; prévoir une zone de jardin avec terrasse semi-perméable et placer la citerne en dehors d'une zone plantée en pleine terre ;
- Végétaliser et/ou prévoir un revêtement à albédo élevé pour les plateformes de toit ;
- Modifier la descente existante des eaux de pluie du versant avant en redirigeant les eaux uniquement sur la parcelle et en les intégrant dans le bâtiment ;
- En façade à rue, proposer une teinte claire pour les menuiseries extérieures ; proposer une corniche en bois ;
- En façade arrière, prévoir refuges et abris pour les oiseaux cavicoles.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 & 6, Titre II – article 10, sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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

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

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 21/10/2025, 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 notifiés au collège des bourgmestre et échevins ;

Avis défavorable de la commune :

Considérant l'avis de la commission de concertation émis en date du 16/10/2025 ;

Considérant que celui-ci était favorable sous réserve de répondre aux conditions listées ci-dessus ;

Considérant que les plans modifiés demandés par le collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/10/2025 n'ont jamais été introduits malgré le délai écoulé ;

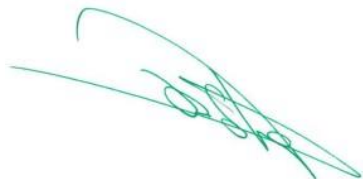
Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de clôturer la procédure et de délivrer le refus du permis d'urbanisme ;

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

Fait en séance du 09/06/2026

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,



Mario DE SCHEPPER

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



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/1959782)

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du collège des bourgmestre et échevins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

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

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

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

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

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

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

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

d'instruction suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

égard.

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

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

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

Modalités de publicité

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

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