



Nos références : PU 29093

Annexe : plans

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

Demandeur :

Situation de la demande : Chaussée de Neerstalle 74

Objet de la demande : mettre en conformité la modification du nombre de 2 logements en 5 avec modification de destination d'un commerce, l'extension d'une annexe, et la modification de la façade avant

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à mettre en conformité la modification du nombre de 2 logements en 5 avec modification de destination d'un commerce, l'extension d'une annexe, et la modification de la façade avant, est refusé.

Art. 2. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

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 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 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 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 et sa modification du 9 juillet 2019, 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 et ses modifications ;

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 et ses modifications ;

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 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

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

~~Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;~~

~~Attendu qu'il existe pour le territoire où se situe le bien un 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 ;~~

~~Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme suivants :

- Règlement Communal d'Urbanisme sur la bâtisse et la voirie,
- Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales

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 15/10/2025 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 11/03/2026 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 14/04/2026 au 28/04/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s);

Vu l'avis de la commission de concertation du 12/05/2026, à savoir :

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 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 14/04/2026 au 28/04/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

~~*Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;*~~

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en espace structurant, zone de forte mixité ;

Considérant que 8 permis d'urbanisme :

- PU1079 pour la construction de maison aux numéros 72 et 74 a été délivré le 30/07/1895,
- PU11100 pour la surélévation de la maison a été délivré le 20/02/1931,
- PU11190 pour le changement de la façade au niveau du rez-de-chaussée a été délivré le 08/05/1931,
- PU14334 pour le changement de la façade (porte d'entrée) a été délivré le 11/11/1943,
- PU14382 pour la construction d'une annexe et d'une toiture vitrée a été délivré le 08/12/1943,
- PU14577 pour le changement de la façade au niveau du rez-de-chaussée a été délivré le 23/01/1946,
- PU17052 pour la transformation de l'immeuble a été délivré le 05/04/1957,
- PU26693 pour la rénovation de la façade, enlèvement des carrelages verts de la devanture de magasin et peinture a été délivré sous conditions le 29/06/2017,

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison mitoyenne comprenant 1 commerce avec logement accessoire au rez-de-chaussée, et 2 logements aux étages ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité :

- La modification du nombre de 2 logements en 5 avec suppression d'un commerce situé au rez-de-chaussée,

- L'extension de l'annexe au rez-de-chaussée,
- La modification de la vitrine commerciale en façade avant,
- La modification des châssis de la façade avant par la modification du matériau bois vers PVC et la suppression du cintrage,
- La modification de la porte d'entrée ;

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

- Modification de l'intérieur d'îlot (Plan Régional d'Affectation du Sol, A. Prescriptions générales relatives à l'ensemble des zones, **0.6**) pour la mise en conformité de l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour la mise en conformité de l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Articles 4 et 6 pour la mise en conformité de l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 3 pour la chambre, la cuisine du logement côté avant au 1^{er} étage, et la chambre, la cuisine du logement au 2^{ème} étage ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 4 pour les caves au sous-sol, le studio côté arrière au rez-de-chaussée, et le dressing au niveau des combles ;
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, Article 10 pour le studio côté arrière au rez-de-chaussée, le séjour et la chambre du logement côté avant au 1^{er} étage, et la chambre, et le séjour, la chambre du logement au 2^{ème} étage ;

Considérant que l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée tend à améliorer l'habitabilité du logement situé à l'arrière de ce même niveau ; que cependant, la nouvelle emprise de l'annexe porte atteinte aux qualités végétales de l'intérieur d'îlot ; que de plus, le bien étant situé en zone d'aléa d'inondation, il y a lieu de favoriser la création de surfaces végétalisées et en pleine terre permettant également de réduire les phénomènes d'îlot de chaleur et d'améliorer la gestion des eaux pluviales ; qu'également, une telle profondeur nuit aux qualités d'éclairement naturel ; que de ce qui en découle, la mise en conformité de l'annexe ne s'inscrit pas dans les objectifs de la prescription 0.6 du PRAS et ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les plans de réalisation et le reportage photographique font apparaître des contradictions relatives au volume et à la hauteur de la nouvelle toiture de l'annexe au rez-de-chaussée ; que celle-ci dépasse en hauteur le mur en mitoyenneté contrairement aux indications des plans de réalisation, et qu'elle ne s'inscrit pas harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que l'épaisseur de 72 centimètres de la toiture de l'annexe au 1^{er} étage, apparaît disproportionnée et insuffisamment justifiée ; que dès lors, les modifications volumétriques des annexes ne correspondent pas au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de rectifier et de compléter les plans de manière détaillée ; que la toiture est plus haute qu'en situation existante de droit ;

Considérant que la suppression du commerce au rez-de-chaussée apparaît regrettable ; qu'en effet, la modification ne s'inscrit pas dans les objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), lequel vise notamment le maintien et le développement des activités notamment commerciales dans les zones à forte mixité ;

Considérant également que le logement de type studio proposé au rez-de-chaussée ne présente pas un aménagement garantissant une intimité suffisante aux occupants ; que la seule baie disponible est située au niveau du rez-de-chaussée le long d'une voirie à forte fréquentation ; que de plus, l'aménagement d'un second logement également mono-orienté et de type studio dans l'ancien local d'habitation lié à l'activité commerciale, présente des espaces insuffisamment qualitatifs ; que dès lors, l'ensemble de l'aménagement du rez-de-chaussée ne peut être considéré comme étant un bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'aménagement du 1^{er} étage en 2 logements mono-orientés, dont un studio, laisse apparaître des configurations spatiales peu qualitatives ; que la disposition des espaces du logement côté façade avant implique de traverser la chambre depuis le sas d'entrée afin d'accéder au séjour, ce qui ne peut être considéré de bon aménagement des lieux ;

Considérant également que le logement type duplex entre le 2^{ème} étage et le niveau des combles présente une organisation similaire, nécessitant également de traverser la chambre depuis le sas d'entrée pour accéder aux autres espaces du logement, et comportant des espaces de qualité insuffisante ;

Considérant qu'au regard de l'augmentation du nombre de logement, la demande devrait améliorer sa conformité aux articles 3, 16, 17 et 18 ; que notamment l'aménagement d'un local vélos doit tendre à répondre à un emplacement vélo par chambre et studio ; que le projet ne prévoit pas de local vélos au sein de l'immeuble ;

Considérant également que le sous-sol apparaît difficilement praticable au vu de l'étroitesse des espaces de circulation et d'une hauteur sous-plafond réduite à 1,75 mètre dans certains locaux ;

Considérant que de manière générale, le nombre de logements dans cet immeuble est trop important

; que les dérogations aux normes d'habitabilité sont trop nombreuses et importantes ; qu'elles ne sont pas justifiées et ne peuvent être acceptées ;

Considérant que le permis d'urbanisme (PU26693), délivré le 29/06/2017, exigeait de rétablir lors d'un prochain remplacement des châssis et de la porte de la façade avant conformément à l'état prescrit par le permis d'urbanisme (PU17052) du 05/04/1957 ;

Considérant que ce remplacement n'a pas été réalisé et qu'au vu de la qualité architecturale des châssis et de la porte prescrit par le permis d'urbanisme de 1957, il y a lieu de les conserver et de rappeler qu'il convient lors d'un prochain remplacement de respecter le dessin et le matériau bois des châssis et de la porte d'origine ; que dès lors, la mise en conformité de la façade avant telle que proposée n'est donc pas retenue ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatifs à la gestion des eaux pluviales encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant qu'il apparaît regrettable que la demande ne prévoit pas d'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore été émis ;

AVIS Défavorable (unanime)

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 8 du COBAT, lorsqu'un avis unanimement défavorable de la Commission de concertation est rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis ;

~~Vu l'avis du Fonctionnaire délégué libellé comme suit :~~

~~Considérant que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme et/ou sa décision sur les dérogations dans les délais prescrits ; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations ;~~

~~Considérant que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, sont dispensés de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le collège s'y réfère expressément.

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du Collège des Bourgmestre et Echevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

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

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 2 de l'arrêté 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 :

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 (beroep-recours@gov.brussels) ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

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.