



## RECOMMANDÉ

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1749824  
 Votre réf. / Uw ref. PU 51664

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis SIAMU + avis AccessAndGo

Contact Inge VAN DEN CRUYCE, Attaché - tél. : 02 432 84 14 E-mail : ivandencruyce@urban.brussels  
 Fatou EKILA, Assistant - tél. : 02 432 83 91 E-mail : fekila@urban.brussels

## PERMIS D'URBANISME

### LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

#### vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Rue Bara 136 - 142 - 144  
Rue Charles Parenté 28
- Objet de la demande : transformer et réaménager un ensemble bâti en 27 logements AIS, et un espace d'accueil « Petits Riens » (607 m<sup>2</sup>) avec 15 emplacements de parking et 69 vélos.

#### ARRETE:

**Art. 1er.** Le permis visant à **transformer et réaménager un ensemble bâti en 27 logements AIS, et un espace d'accueil « Petits Riens » (607 m<sup>2</sup>) avec 15 emplacements de parking et 69 vélos**, est délivré aux conditions de l'article 2.

**Art. 2.** Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans cachetés, datés du 07/05/2020 et numérotés
  - 1929-PU-SE-01
  - 1929-PU-SE-02
  - 1929-PU-SE-03
  - 1929-PU-SE-04
  - 1929-PU-SE-05
  - 1929-PU-SE-06
  - 1929-PU-SE-07
  - 1929-PU-SE-08
  - 1929-PU-SP-01
  - 1929-PU-SP-02
  - 1929-PU-SP-03 (ind A)
  - 1929-PU-SP-04 (ind A)
  - 1929-PU-SP-05 (ind A)
  - 1929-PU-SP-06 (ind A)
  - 1929-PU-SP-07
  - 1929-PU-SP-08

1929-PU-SP-09 (ind A)  
 sans préjudice des conditions émises ci-dessous;

- 2) ~~respecter les conditions suivantes<sup>(1)</sup> : ... ;~~  
 3) ~~s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes<sup>(1)</sup> : ... ;~~  
 4) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **26/082020**, ses références **C.1993.0464/8/DX/cp** figurant dans le dossier de demande de permis ;  
 5) ~~Clause archéologique :~~  
 6) ~~prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes : ...~~

**Art. 3.** ~~Les travaux ou actes permis<sup>(1)</sup> concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. (Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)~~

**Art. 4.** Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

**Art. 5.** Le présent permis est exécutoire 30 jours après sa réception. Si, durant ce délai, le collège des bourgmestre et échevins de la commune sur laquelle se situe le bien introduit un recours au Gouvernement à l'encontre du présent permis, celui-ci est suspendu durant toute la durée de la procédure de recours administratif.

**Art. 6.** Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le demandeur sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

**Art. 7.** Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

#### FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

<sup>(1)</sup> Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

<sup>(1)</sup> Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

<sup>(1)</sup> 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 ;

<sup>(1)</sup> 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 ;

<sup>(1)</sup> 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 ;

<sup>(1)</sup> 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, d'environnement ;

<sup>(1)</sup> 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 ;

<sup>(1)</sup> 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 ;

<sup>(1)</sup> 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) ;

<sup>(1)</sup> Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le ... et dénommé ... ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

~~(1) 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 ...;~~

~~(1) Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du ...;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

(1) Vu le règlement communal d'urbanisme ;

~~(1) Vu l'arrêté du ... de classement, d'inscription sur la liste de sauvegarde suivant ...;~~

~~(1) Vu l'arrêté du ... de classement, d'inscription sur la liste de sauvegarde, décidant de ne pas entamer la procédure de classement, décidant de ne pas classer, suivant ...;~~

~~(1) Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du ...;~~

## 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 **26/05/2020** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **29/07/2020** ;

~~(1) Considérant que la demande modifie le permis d'urbanisme délivré en date du ... (permis modificatif — art. 102/1 du CoBAT);~~

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

~~(1) Considérant que la demande déroge au(x) :~~

~~— plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne ...~~

~~— permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne ...~~

~~— règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne ...;~~

(1) Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du **29/07/2020** ;

~~(1) Considérant que la présente demande a été soumise à étude d'incidences;~~

~~(1) Considérant que la demande a été soumise à évaluation appropriée des incidences et à l'avis de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, dans le cadre de la législation relative à la conservation de la nature;~~

(1) Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- la Commune de Anderlecht ;
- AccessAndGo
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU);

(1) Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 08/10/2020 au 06/11/2020 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

(1) Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 26/08/2020 portant les références **C.1993.0464/8/DX/cp**, figurant dans le dossier de demande de permis ;

(1) Vu l'avis d'AccessAndGo du **20/08/2020** ;

(1) vu l'avis de la commission de concertation du 12/11/2020 et libellé comme suit :

### **AVIS favorable sous condition (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme) :** **Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement**

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PAD Midi ;

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du pôle de développement prioritaire n°7 du PRDD;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Attendu que la demande vise à transformer et réaménager un ensemble bâti en 27 logements AIS, et un espace d'accueil « Petits Riens » (607 m<sup>2</sup>) avec 15 emplacements de parking et 69 vélos;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/10//2020 au 06/11/2020 pour les motifs suivants:

Application de l'article 175/15 : projet soumis à rapport d'incidence (32 : logement dont la superficie de plancher dépasse 2500m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur) ;

Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot;

Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;

Application de l'article 153, §2 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :

- 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- 6 : toiture (hauteur et lucarnes) ;

Vu l'avis du SIAMU du 26/08/2020 défavorable; que suite à des discussions avec le SIAMU, une nouvelle demande d'avis a été envoyée ; Vu l'avis favorable du SIAMU sous conditions du 21/10/2020;

Vu l'avis d'AccèsAndGo du 20/08/2020 qui estime que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire : • La porte de l'espace d'accueil « espace petits riens » doit être élargies de façon à offrir un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. • L'ascenseur du rez-de-chaussée doit présenter une profondeur de 140 cm. • Les portes à double battant du RDC avant les logements, les portes palières de l'ascenseur au 1er et 2ème étage ainsi que les portes intérieures de l'espace polyvalent doivent être modifiées de façon à offrir un libre passage de 85 cm pour au moins un battant. • La toilette PMR doit présenter une aire de transfert face à la porte et les portes y menant doivent présenter un libre passage de 85 cm. • Les logements du 3ème étage desservis par ascenseur doivent avoir devant leur porte une aire de rotation de 150 cm en dehors du débattement de la porte;

Vu le mandat de gestion signé entre l' AIS Habitat & Rénovation et le propriétaire Les Deux Châteaux; que l' AIS h&R va s'occuper de la gestion locative des logements tandis que Les Petits Riens vont assurer la gestion globale du site et l'accompagnement des résidents ; que l'entièreté des logements seront bien entendu réservés au public fragilisé des Petits Riens ; que la durée minimale du mandat de gestion prévue est de 15 ans ;

Vu l'engagement en date du 08/07/2020 d'exécuter une reconnaissance de l'Etat du Sol à Bruxelles Environnement;

Politique Globale de la Région :

Vu que la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé un schéma directeur pour le quartier, que celui-ci balise le réaménagement de cette porte d'entrée internationale de Bruxelles, en s'appuyant sur le concept de «gare habitante» ; que l'objectif est de rééquilibrer les fonctions du quartier en renforçant son caractère résidentiel (50% de logements et 50% de bureaux) ;

Vu que le projet du schéma directeur vise à renforcer la mixité fonctionnelle et sociale du quartier, à y développer un pôle d'emplois et à accroître la convivialité au profit des habitants et des utilisateurs de la gare ;

Vu que le schéma directeur prévoit la reconversion des deux îlots délimités par les rues de France, Bara, de l'Instruction et des Vétérinaires en un quartier urbain avec une prédominance résidentielle en cohérence avec le bâti existant et la construction de logements publics (14.000 m<sup>2</sup>) ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que la demande telle que présentée s'inscrit dans les grandes lignes du schéma directeur et participe à sa réalisation ;

Situation du site :

Attendu que le site se situe dans l'îlot formé par la rue Bara, la rue de France et la rue Charles Parenté;

Considérant que le site est à proximité de la gare du Midi et de son pôle intermodal ;

Considérant que le site se trouve dans un îlot densément bâti ;

Considérant que les parcelles sont reprises à l'inventaire de l'état du sol, en catégorie 2 à savoir « parcelles légèrement polluées mais sans risques » pour le 136 et 138 rue Bara, et en catégorie 0+3 donc « parcelles polluées sans risques » pour les 142-144 rue Bara et 28 rue Charles Parenté ;

Considérant que la dernière étude de sol en date (2013) prévoit des restrictions d'usages dont notamment le maintien des dalles à certains endroits, l'interdiction de faire un potager ou encore la limitation des excavations et du pompage d'eau souterraine avec un projet de gestion des risques ou d'assainissement ;

Considérant que la précédente procédure d'identification/traitement du sol a démontré une impossibilité technique de réaliser des forages sur le terrain concerné, l'attestation fournie par Bruxelles Environnement dans le cadre de la demande actuelle dispense le demandeur de l'obligation de réaliser une nouvelle reconnaissance de l'état du sol pour autant que cette impossibilité technique persiste toujours telle que définie dans la procédure précédente ;

Affectation :

Considérant que les asbl Les Deux Châteaux et Les Petits Riens s'associent afin de créer un programme mixte pour accueillir un public fragilisé sortant des maisons d'accueil des Petits Riens et ainsi leur offrir 27 logements sociaux accessibles associés aux fonctions d'accompagnement social nécessaires ;

Considérant que ces fonctions d'accompagnement (halte-garderie, espace de formation, salle polyvalente et bureau de la Maison d'Accueil pour Familles Monoparentales) sont également accessibles pour les habitants du quartier ; que cela permet d'intégrer le projet dans son environnement social ;

Considérant que la demande prévoit 27 logements dont :

- 3 studios ;
- 9 appartements 2 chambres ;
- 12 appartements 3 chambres ;
- 3 appartements 4 chambres ;

Considérant que la demande prévoit donc une grande mixité dans le type de logements qu'elle propose;

Considérant que le bâtiment A projeté (n°144), à front de la rue Bara, comprend la halte-garderie, 5 logements, un local poubelle pour l'ensemble du site et un local poussettes pour l'ensemble du site ;

Considérant que le bâtiment B (n°142) accueille l'espace d'échange et de formation et deux logements aux rez-de-chaussée, 10 appartements aux étages et des locaux vélos et techniques au sous-sol ;

Considérant que le bâtiment C accueille l'espace polyvalent, 1 bureau pour la Maison d'Accueil Parenté, une cuisine, des sanitaires, des vestiaires, un espace de stockage, 1 studio et 1 appartement au rez-de-chaussée et 5 appartements aux étages ;

Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU en ce qui concerne les normes de confort et d'habitabilité ;

Considérant que les logements du bâtiment B hormis ceux du 3e étage sont mono-orientés, que cette configuration est acceptable étant donné qu'il s'agit de logements provisoires à but social, qu'il s'agit

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

de logements 2 et 3 chambres et que ceux-ci possèdent un espace privatif extérieur au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande sépare les fonctions d'équipement et de logements de manière à ce que les interactions entre les deux n'engendrent aucune gêne pour l'une ou l'autre ;

Considérant que la demande prévoit des caves et un espace vélo au sous-sol ; que ceux-ci sont accessibles via les bâtiments A et B ;

#### Volumétrie :

Considérant qu'actuellement le n°142 rue Bara (bâtiment B) est occupé par un bâtiment de gabarit R+2 qui s'articule en intérieur d'îlot ; que celui-ci est affecté à de l'activité industrielle ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser ce bâtiment sur la partie à front de rue, à hauteur du n°144 ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur (toiture) au niveau de la rehausse en ce que celle-ci s'aligne sur le profil mitoyen le plus haut (n°144) tout en dépassant de plus de 3m le profil le plus bas (n°140) ;

Considérant que la rehausse de la toiture permet d'aménager un logement 4 chambres, qu'il s'agit d'une typologie rare et très recherchée au sein des AIS ;

Considérant que la rehausse n'engendre pas d'ombre excessive sur le voisin du n°140 ; que les dérogations sont donc acceptables ; que le bâtiment rehaussé s'intègre au cadre urbain environnant ;

Considérant que le n°144 rue Bara (bâtiment A) est occupé par un bâtiment R+3+T à front de rue, que celui-ci est actuellement affecté au logement ;

Considérant que la demande prévoit de rehausser le bâtiment arrière (bâtiment B) d'un niveau supplémentaire en retrait au niveau des toitures ;

Considérant que ce volume est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur du nouvel étage, qu'il nécessite une rehausse du mur mitoyen ;

Considérant cependant que cette rehausse n'engendre pas d'ombre impactante pour les voisins ; que la parcelle voisine est également construite en intérieur d'îlot ; que par conséquent ces dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'un atelier de gabarit R+T est accessible par le n°136 rue Bara, que la demande prévoit de démolir celui-ci ; considérant que cet espace sera transformé en jardin commun ; considérant que cela augmentera la qualité des espaces extérieurs des voisins des numéros 140 et 138 de la rue Bara ;

Considérant que le bâtiment « Chapiteau » situé en intérieur d'îlot et accessible par le n°142 de la rue Bara et par le n°28 de la rue Charles Parenté, présente un gabarit R+T, que celui-ci est actuellement affecté à de l'activité industrielle ;

Considérant que la demande prévoit de démolir l'espace de stockage existant entre les bâtiments B et C ; que cet espace sera transformé en jardin privatifs pour les logements ;

Considérant que les démolitions prévues permettent d'aérer la parcelle densément bâtie et de créer de nouvelles prises de lumière pour les logements ;

Considérant que celles-ci permettent également d'avoir une distance de 8m entre les bâtiments A et B et B et C ;

Considérant que la demande prévoit de conserver un volume en intérieur d'îlot afin de créer une circulation verticale reliant le sous-sol de la rue Charles Parenté et l'espace extérieur du rez-de-chaussée ainsi que les logements du bâtiment C sis au 1er étage ;

Considérant que la structure et le gabarit du bâtiment C sont conservés mais que celui-ci est évidé à l'arrière et au R+1 pour créer de petits patios et qu'une lucarne est aménagée en pente de toiture ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que la demande déroge à l'article 6 (lucarne) du Titre I du RRU en ce qui concerne la lucarne du bâtiment C en ce que la largeur de celle-ci est supérieur au 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que cette lucarne permet d'ajouter une chambre dans chaque logement et donc de créer des appartements 3 et 4 chambres, qu'il s'agit d'une typologie de logement rare et fortement demandée par les AIS ; que de plus cette lucarne n'est pas visible depuis l'espace public et n'a pas d'impact négatifs sur les voisins ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de garder une distance d'1,9m entre le nu de la façade arrière et la limite mitoyenne au 1er étage et au niveau des combles afin de respecter le Code Civil en ce qui concerne les vues droites et obliques ;

Considérant que le mur de fond de parcelle à l'arrière du bâtiment C ne doit pas être réhaussé, que sa hauteur est de 6,4m ;

Considérant que les logements du bâtiment C sont accessibles par l'escalier en intérieur d'îlot qui distribue les 4 logements en duplex ;

#### Façade :

Considérant que la demande prévoit de retravailler la façade avant du n°142 de la rue Bara (bâtiment A), que celle-ci est prévue en revêtement métallique de teinte bronze au rez-de-chaussée et en tôle pliée perforée de teinte bronze aux étages ; que les châssis sont prévus en alu thermolaqué de teinte bronze avec des garde-corps vitrés ;

Considérant que cela permet de marquer l'entrée du site et de créer un appel dans la rue ; considérant que la démarcation de la façade met en évidence l'existence d'un équipement ;

Considérant que la demande prévoit de changer les châssis et la porte d'entrée du n° 144 de la rue Bara (bâtiment A), que les châssis sont prévus en bois mouluré de teinte claire et la porte en bois de teinte clair ; que cela respecte l'aspect existant de la façade ; que la demande prévoit également de placer un nouveau soubassement en pierre bleue ;

Considérant que les façades arrières du bâtiment A sont unifiées avec un crépi sur isolant de teinte claire aux étages et un parement de briques claires au rez-de-chaussée et des châssis en alu thermolaqué de teinte bronze ;

Considérant que les façades avant et arrière du bâtiment B sont prévues en crépi sur isolant de teinte clair au rez-de-chaussée, un parement de briques claires au rez-de-chaussée et des châssis en alu thermolaqué de teinte bronze ;

Considérant que les façades du bâtiment C est prévue en parement de briques claires au rez-de-chaussée, en zinc a joints debout de teinte bronze aux étages et des châssis en alu thermolaqué de teinte bronze ;

Considérant que ces nouveaux matériaux permettent de donner une cohérence à l'ensemble du site et de s'intégrer dans le contexte bâti de l'intérieur d'îlot ;

#### Mobilité :

Considérant que le site possède un parking de 15 emplacements situé au sous-sol de la rue de la Parenté n°28 ; que la demande prévoit de maintenir ce parking ;

Considérant que l'accès voiture se fait par la rue de la Parenté et l'accès piéton par le nouvel escalier extérieur du bâtiment C ;

Considérant que le public cible ne possède ni voiture ni vélo, qu'il s'agit dès lors d'un parking plutôt utilisé pour les employés ;

Considérant que la demande prévoit tout de même un parking vélo de 69 emplacements soit 1 par chambre (47 dans le local vélo du sous-sol et 22 dans un abri vélo en intérieur d'îlot) ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que le site se trouve en zone d'accessibilité A au RRU en raison de sa proximité avec la gare du Midi et son pôle multimodal ;

Gestion des eaux :

Considérant que la demande prévoit de remettre environ  $\frac{1}{4}$  de la parcelle en terre pleine et de verduriser ces espaces, ce qui améliore grandement l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande prévoit de mettre en place une citerne de récupération des eaux pluviales de 9000 litres à des fins de réutilisation in situ (arrosages, sanitaires et entretien) ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser toutes les toitures plates, qu'il s'agit de 765m<sup>2</sup> de toitures vertes extensives ;

De manière générale :

Considérant que la demande prévoit 407m<sup>2</sup> de pleine terre, qu'elle prévoit la plantation d'arbres à hautes tiges, qu'elle apporte donc une amélioration sensible de l'intérieur d'îlot (perméabilité et verdurisation) ;

Considérant qu'il s'agit de logements à but social, que le projet prévoit une grande densité de logements dont certains sont mono-orientés, que le projet répond tout de même à la notion de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- **Prévoir 1,9 m de recul par rapport à la limite mitoyenne en fond de parcelle pour l'étage sous combles du bâtiment C ;**
- **Respecter l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 21/10/2020 ;**
- **Modifier les plans afin de respecter l'avis d'AccessAndGo du 20/08/2020 ou solliciter les dérogations.**

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien l'avis de la commission de concertation ;

(1) vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Anderlecht du 15/12/2020 ;

<sup>(1)</sup> Vu l'avis conforme du ... du collège des bourgmestre et échevins de ... portant sur le changement d'affectation du bien relevant de la compétence du fonctionnaire délégué du seul fait qu'il fait l'objet d'une mesure de protection, libellé comme suit ...;

(1) Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Anderlecht n'a pas émis son avis dans les délais prescrits ;

<sup>(1)</sup> Considérant que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, sont dispensés de l'avis préalable de la commune ;

<sup>(1)</sup> Vu l'avis non conforme de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) du ...;

<sup>(1)</sup> Vu l'avis conforme de la CRMS du ..., libellé comme suit ...;

<sup>(1)</sup> Considérant que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, sont dispensés de l'avis de la CRMS ;

<sup>(1)</sup> Vu l'avis de l'Administration régionale – Bruxelles Mobilité du ..., sur la conformité de la demande avec le plan (1) régional ou (1) communal de mobilité, libellé comme suit ...;

<sup>(1)</sup> Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du **10/12/2020**;

<sup>(1)</sup> que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

<sup>(1)</sup> que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié, en date du **11/12/2020**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande :

- Prévoir 1,9 m de recul par rapport à la limite mitoyenne en fond de parcelle pour l'étage sous combles du bâtiment C ;
- Respecter l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 21/10/2020 ;
- Modifier les plans afin de respecter l'avis d'AccessAndGo du 20/08/2020 ou solliciter les dérogations.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)



que les plans modifiés ont été notifiés au fonctionnaire délégué en date du 12/12/2020 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant qu'il ressort de l'examen de ces plans que ceux-ci répondent aux conditions émises par la commission de concertation ;

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

**Les dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 6 toiture (hauteur), 6 toiture (lucarnes) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Fait à Bruxelles, le 07/04/2021

Le fonctionnaire délégué,

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART  
Directeur

Bety WAKNINE,  
Directrice générale

Copie pour information à : **la commune Anderlecht et l'Architecte**

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : )*

*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 ([beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels)) ou par lettre recommandée à la poste.*

*Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis. Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Gouvernement par la voie électronique ([beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels)) ou par lettre recommandée à la poste.*

*En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site [urban.brussels](http://urban.brussels).*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

## Annexe 1 au permis d'urbanisme

**Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis : Néant**

### **Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir**

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 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 tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
  - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

- 1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
- 3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 4) A compléter par l'autorité délivrante
- 5) A compléter par la date de la décision
- 6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
- 7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

## 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 fonctionnaire délégué

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

*Le fonctionnaire délégué 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 fonctionnaire délégué 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.*

### Modalités de publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.*

*Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.*

*Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collègue des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.*

*Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.*

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

#### OBLIGATION D'AFFICHAGE

*Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.*

*Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.*

*Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.*

*Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.*

*§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.*

*Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.*

*§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m<sup>2</sup>.*

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

*Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;
- 2° son nom ou sa raison sociale;
- 3° la date de commencement des actes ou travaux;
- 4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;
- 5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

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.*

### Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1<sup>er</sup>. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;
- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

### Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1<sup>er</sup>. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

### 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 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 :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

§ 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.*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

## AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Gemeente ...

**AVIS****MEDEDELING**

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de  
l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels  
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

PERMIS D'URBANISME<sup>(1)</sup>  
PERMIS DE LOTIR N° ...<sup>(1)</sup>

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING<sup>(1)</sup>  
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...<sup>(1)</sup>

délivré le ...  
à ...  
par ...  
prorogé le ...<sup>(1)</sup>  
prorogation reconduite le ...<sup>(1)</sup>

afgegeven op ...  
aan ...  
door ...  
verlengd op ...<sup>(1)</sup>  
verlenging vernieuwd op ...<sup>(1)</sup>

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :  
Nom : ...  
Adresse : ...  
N° de téléphone : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :  
Naam : ...  
Adres : ...  
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

**NB** : pour connaître les modalités d'application des obligations  
d'affichage du permis et d'avertissement du début des travaux,  
voir la page suivante du portail régional de l'urbanisme :  
<http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

**NB**: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van  
aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de  
start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de  
gewestelijke website van stedenbouw :  
[http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set\\_language=nl](http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl)

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

### Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO<sub>2</sub>, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

Pour rappel, dans le cadre de la réglementation PEB, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Dans le cadre du CoBrACE, une seule et même procédure de base est désormais prévue pour toutes les natures des travaux (abandon de la procédure « simplifiée ») :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
  - o le formulaire de « **notification PEB du début des travaux** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1<sup>er</sup> du CoBrACE
  - o ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB
- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire (ou au plus tard 6 mois après la fin de chantier), vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1<sup>er</sup> du CoBrACE avec le fichier de calcul PEB

### Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement

Bruxelles Environnement  
Division Energie - Département Travaux PEB  
Site de Tour & Taxis  
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles

ou par mail :  
epbdossierpeb@environnement.brussels

### Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels  
Mont des Arts 10-13  
1000 Bruxelles

ou par mail :  
ivandencruyce@urban.brussels  
fekila@sprb.brussels

### Projets hybrides :

Dans un souci de simplification administrative pour le déclarant PEB, pour les projets « Hybrides » (projets avec plusieurs natures des travaux dont URS), Bruxelles Environnement recommande l'envoi de ces projets « hybrides » par le déclarant, à une seule administration, en l'occurrence Bruxelles Environnement **pour toutes les étapes PEB du projet.**

Le suivi de cette recommandation implique obligatoirement la désignation d'un seul conseiller PEB par le déclarant pour toutes les natures des travaux du projet concerné.

Cette recommandation peut s'appliquer pour tous les projets « hybrides » dont la demande de PU a été déposée à partir du 01 janvier 2015. Il n'est pas obligatoire d'appliquer cette recommandation mais elle est vivement conseillée dans un souci de traitement globalisé de ce type de projet.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)



Dès lors si votre projet est un projet hybride et que vous décidez de suivre cette recommandation, nous vous prions d'en informer l'institut dès la prochaine étape PEB de votre projet.

### Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

Nous vous rappelons que **si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation**, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,
- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant).

En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

### Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	<a href="mailto:facilitateur@environnement.brussels">facilitateur@environnement.brussels</a>	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Agents PEB Communaux	Service Urbanisme des Communes		Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	<a href="mailto:anne-sophie.hallet@confederationconstruction.be">anne-sophie.hallet@confederationconstruction.be</a>	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
impulse.brussels	<a href="mailto:info@impulse.brussels">info@impulse.brussels</a>	02/ 422 00 20	Entreprises

### Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...):

[www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels) > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > Bâtiment : la PEB : Construction et rénovation

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

---

## AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

---

Application de 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

**Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à** .....  
.....  
.....(2) **a été octroyé / refusé (3) par**  
.....(4) **le** ..... (5).

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du..... (date) au ..... (date) entre ..... (heure)  
et ..... (heure)..... à  
..... (adresse) (6)
- .....(7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du ..... au .....

par (Nom, prénom) :

Signature :

---

# BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

---

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

**Een stedenbouwkundige vergunning / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest**  
(1) met betrekking tot .....  
.....(2) **toegekend / geweigerd werd**  
(3) **door** ..... (4) **op** ..... (5).

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op ..... (datum) tussen ..... (uur) en ..... (uur) (6)
- .....(7)

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van ..... tot.....  
door (naam + voornaam):  
Handtekening: