

RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref. 01/SFD/1983240
Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis

Contact Karolien BOGAERTS, Attaché - tél. : mail : kbogaerts@urban.brussels

PERMIS D'URBANISME**LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,****vu la demande de permis d'urbanisme :**

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Chaussée de Mons 1429
- Objet de la demande : démolir un commerce existant, construire un nouveau restaurant et placer 6 enseignes

ARRETE :

Art. 1er Le permis visant à *démolir un commerce existant, construire un nouveau restaurant et placer 6 enseignes*, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2 Le titulaire du permis devra :

1. se conformer aux plans **2/5, 3/5, 4/5, 5/5** datés **27/06/2024** sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
2. respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/12/2024 , figurant dans le dossier de demande de permis ;

Art. 3. ~~Les travaux ou actes permis 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 échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins 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. 6. 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.

Art. 7. Si une dérogation au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir a été consentie en l'absence de proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins de la commune sur laquelle se situe le bien, le présent permis est exécutoire 30 jours après sa notification. Si, durant ce délai, le collège des bourgmestre et échevins 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.

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 ;

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite à la commune en date du 22/07/2024 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande par la commune porte la date du 13/11/2024;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'industries urbaines, espaces structurants au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis d'(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) :

- SIAMU;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/12/2024 portant les références C.1996.1821/6 , figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 6/03/2025 au 20/03/2025 et que 8 observation(s) et/ou demandes(s)) à être entendu a(ont) été introduite(s) ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 27/03/2025 , libellé comme suit :

Vu que le bien se situe en zone d'industries urbaines et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien ne se trouve pas dans un Plan Particulier d'Affectation du Sol ni dans un Permis de Lotir ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone élargie ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se trouve en zone d'aléa faible selon la carte d'inondation aléa et risque de Bruxelles Environnement ; que le demandeur a pris contact avec le facilitateur eaux de Bruxelles Environnement pour étudier la récupération et la gestion des eaux pluviales ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ; qu'il y a une restriction d'usage ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons n° 1429, commerce avec atelier à profil R+TP, implantée sur la parcelle cadastrée 7ème Division, Section E, n°191 T2 ;

Vu que la demande vise à démolir un commerce existant, construire un nouveau restaurant et placer 6 enseignes ;

Vu que la demande a été introduite le 22/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 13/11/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2025 au 20/03/2025, et que 8 réclamations ont été introduites et 6 personnes ont demandé d'être entendues ;

Que les réclamations portent sur :

- *Le projet va nuire à la biodiversité vu la présence très proche de la réserve naturelle et site classé du Vogelzangbeek ;*
- *L'éclairage des abords et du restaurant va nuire à la faune nocturne ;*
- *La non-conformité au PRAS de l'affectation de restaurant en zone d'industries urbaines, vu l'offre déjà très répandue de restaurants existants de tout genre (comme du fast-food) en proximité du site à Anderlecht et Sint-Pieters-Leeuw ;*
- *Le choix des plantations indigènes dans la projet va générer des nuisances à la réserve naturelle ;*
- *Non-respect aux articles 2 et 3 du CoBAT ;*
- *La contradiction avec les stratégies soutenu par les pouvoirs locaux et régionaux : Good Food, politique d'économie circulaire et politique climatique ambitieuse ;*
- *Trafic supplémentaire et la pollution supplémentaire ;*
- *Le passage entre 2 arbres dans l'Allée Hof ter Vleest comme accès va nuire à leurs systèmes racinaires à cause du compactage par le passage de véhicules ; Que les arbres vont partie du domaine public ;*
- *Beaucoup de déchets et emballage généré par le restaurant fast-food (notamment des utilisateurs du drive-in) et le risque pour la réserve naturelle juste à côté ;*
- *La proximité d'une école prêt du site du projet ;*

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

- *application de la prescription particulière 5.3. du PRAS - plus de 300 m² de commerce complémentaire ;*
- Vu les archives à cette adresse :*
- *Arch. n°35536 (F28979-PU) - construire une station-service et une maison - PU délivré le 21/08/1952 ;*
- *Arch. n°43590 (35860-PU) - transformer la station-service - PU délivré le 26/02/1969 ;*
- *Arch. n°43689 BIS (36556-PU) - étendre les installations - PU délivré le 14/10/1971 ;*
- *Arch. n°45202 (37977-PU) - placer un auvent métallique - PU délivré le 22/08/1978 ;*
- *Arch. n°45335 (38144-PU) - extension d'une station-service - PU délivré le 07/08/1979 ;*
- *Arch. n°47766 (42362-PU) - démolir un auvent + rénover & agrandir le garage et le hall de vente - PU délivré le 25/02/1997 ;*
- *Arch. n°xxxxx (52729-RPU) - démolir le commerce existant, construire un restaurant, poser 4 enseignes et abattre 2 arbres à hautes tiges - permis refusé le 14/11/2023 ;*

Que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour :

- *Que l'affectation a été modifiée d'atelier de voiture (carrosserie, mécanique) avec showroom vers un grand commerce spécialisé (produits électroménager) sans permis d'urbanisme ;*

Considérant qu'en situation de droit l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- *-01 Anciennes fosses ;*
- *+00 Salles d'expositions + ateliers de voitures + stock + réfectoire + sanitaires ;*

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- *Démolir le bâtiment existant (d'une surface de +/- 846 m²) ;*
- *La construction d'un restaurant « Burger King » à profil R+1+TP avec drive-in et réaménagement de l'espace extérieur en parking avec espaces verts ;*

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- *-01 Citerne d'eau de pluie de 10.000l + 4 chambres de visite et un dégraisseur ;*
- *+00 Partie de consommation : 2 entrées, escalier vers étage, salle avec 36 places, zone jeux, zone d'attente derrière comptoir et sas + WC PMR ;*
zone cuisine restaurant : cuisine, plonge, 2 zones de drive, frigo négatif, frigo positif, zone légumes, boissons, espace réserve, local poubelles, bureau et escalier vers étage ;
- *+01 Partie consommation : salle avec 118 places, sanitaires : WC hommes, WC femmes ;*
zone cuisine restaurant : réserve, vestiaires, local technique et technique HVAC ;
- *+TP Substrat de 10cm + plantations de type mousses, sedum et herbacées + panneaux photovoltaïques + HVAC ;*

- **Matériaux façades** Panneaux béton préfab. de teinte gris naturel + panneaux composites fibre de bois de teinte naturelle + châssis alu de teinte gris foncé (ral 9005) et double vitrage transparent + plexi rouge translucide (ral 3001) avec bande centrale retro-éclairée + alu rouge (ral 3001) ;
- **Aménagement extérieur** Accès via allée Hof Ter Vleest + 36 emplacements de voitures (dont 2 PMR) + 10 emplacements vélos + cabine HT + bornes et voiries drive-in + terrasse + plantation 3 arbres, haies hautes derrière parking et végétations basses ;
- **Enseignes** 6 enseignes sur les façades avec surface totale de 18,644m² (=2x3,21+ 4x3,056) ;

Considérant que la **prescription particulière 5.3. du PRAS** est d'application en ce que plus de 300 m² de commerce complémentaire sont créés en zone d'industries urbaines, que la nouvelle construction prévoit un restaurant de +/- 538 m² ; que la prescription impose que cette activité est un complément usuel aux fonctions principales de la zone d'industries urbaines ;

Considérant que le projet est conforme au **code civil** en matière de servitude de vues ;

Considérant que le projet propose une gestion d'eaux pluviales par la récolte des eaux dans une citerne de 10.000l, un parking en dalles perméable, des toitures végétales et le trop-plein de la citerne qui sera raccordé vers le massif drainant (de 30cm de profondeur pour une surface de 300m²= volume de 27m³) au centre du parking ; Qu'aucune eau de pluie est rejetée dans les égouts publics ;

Considérant qu'un arbre situé au niveau du mitoyen du voisin de droite au fond de la parcelle n'a pas été renseigné sur le plan d'implantation, qu'un emplacement est prévu au-dessus des racines de cet arbre ; qu'il a lieu de revoir l'aménagement du parking et de prévoir une végétation et de la terre pleine au niveau de cet arbre pour le préserver ;

Considérant qu'une toiture extensive est prévue, qu'une toiture intensive est imposée vu qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;

Considérant que le collège de bourgmestre et échevins s'oppose au projet pour les motifs suivants :

- Il n'est pas opportun d'installer un restaurant rapide à proximité d'un établissement scolaire ;
- Le nouvel établissement va générer des déchets à usage unique, ce qui n'est pas souhaitable à proximité d'une réserve naturelle ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – **C.1996.1821/6** – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 10/12/2024 ;

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

AVIS DEFAVORABLE minoritaire de l'administration communale d'Anderlecht

AVIS de Bruxelles Environnement :

Mobilité

Considérant l'unique entrée/sortie de la parcelle, que ce passage est étroit et qu'il se situe entre 2 arbres proches. Que cela pourrait fortement endommager le système racinaire de ces arbres avec les nombreux passages des véhicules ;

Considérant l'étroitesse du passage "carrossable", que cela engendrera des conflits entre utilisateur voiture mais également avec les cyclistes aux vues du nombre de passages (Drive-in et restaurant) ;

Considérant qu'aucun passage vélo n'est prévu ;

Considérant que les places de parking 13, 14, 26 ne favorisent pas la pérennité des arbres et de leur réseau racinaire

Nature

Considérant que le site est en zone C sur la carte d'évaluation Biologique (CEB) (valeur biologique élevée) et sa proximité avec des zones écologiques à très haute valeur écologique A+ ;

Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois." ;

Considérant les arbres entourant le site, qu'il serait bien d'indiquer tous les arbres entourant le site sur plan afin de s'assurer de leur préservation ;

Envisager l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue si nécessaire ;

Luminosité

Considérant que la pollution lumineuse est défavorable au développement de la biodiversité : elle perturbe le cycle biologique de la faune (et de l'humain) et crée des barrières au maillage écologique ;

Considérant qu'il faut limiter autant que possible la pollution lumineuse (ex: réduire le nombre de points lumineux, selon configuration du projet) sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier / lors de toute intervention ;

Considérant que pour éviter d'éliminer des corridors écologiques (potentiels), il faut prévoir des éclairages de couleur ambre à rouge (couleur d'éclairement < 2200K), sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;

Considérant qu'il faut au minimum dimmer l'éclairage, voir l'éteindre complètement durant la fermeture du site ;

Considérant la nuisance des panneaux rétro éclairé et autre panneaux lumineux, qu'il serait favorable à la biodiversité de les disposer plus au nord du site (coté Joe's Grill) en changeant le sens de giration du drive-in afin de diminuer l'impacte lumineux des panneaux et des phares des voitures allant au drive-in.

Flore

Considérant qu'il faudra faire attention aux racines des végétaux, arbres existants lors des travaux de revêtement et de fondation ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction et que le projet ne prévoit qu'une toiture végétalisée extensive. Que combiner la toiture végétalisée avec des panneaux photovoltaïque aide au rendement des panneaux photovoltaïque, qu'il est plus intéressant de prévoir une toiture intensive surtout pour la continuité verte.

Eau

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation Faible sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures végétales permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain ;

Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Faune

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et chauves-souris à proximité du site ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que la rénovation de/création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

AVIS FAVORABLE conditionnel de Bruxelles Environnement :

- **limiter au maximum l'éclairage artificiel et de concevoir soigneusement les éclairages indispensables, pour qu'ils ne perturbent pas la faune urbaine ;**
- **Pour le parking, placer un type d'éclairage (pour les différentes infrastructures) de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques (potentiels) ;**
- **Privilégier une couleur d'éclairement de < 2200K ou 2000K, des armatures basses et des systèmes à horaires limités et ou détection de présence ;**
- **Prévoir des périodes de coupures des éclairages durant la nuit ou à minima, prévoir un système de dimmer ;**
- **Mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune intégré dans le bâti (zones refuges, nichoirs, gîtes à chauve-souris, ouverture entre parcelle, etc.) et de la flore ;**
- **Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;**
- **Revoir la mobilité pour supprimer les conflits entre voiture ainsi qu'avec les vélos ;**
- **limiter au maximum les nuisances des panneaux lumineux ;**
- **Prévoir les Infrastructure "Drive-in" coté Nord ;**

- Préciser la circularité des matériaux lors de la démolition ;
- Placer une toiture végétale avec un substrat de minimum 30cm ;

ABSTENTION majoritaire de Bruxelles Urbanisme Direction de l'Urbanisme et de la Direction des Monuments et Sites

AVIS DEFAVORABLE minoritaire de l'administration communale d'Anderlecht

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas notifié sa décision d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme dans les délais prescrits ; qu'en conséquence, le Fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué ne fait pas sien à l'avis de la commission de concertation de 27/03/2025;

Vu que le bien se situe en zone d'industries urbaines et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone élargie ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se trouve en zone d'aléa faible selon la carte d'inondation aléa et risque de Bruxelles Environnement ; que le demandeur a pris contact avec le facilitateur eaux de Bruxelles Environnement pour étudier la récupération et la gestion des eaux pluviales ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ; qu'il y a une restriction d'usage ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons n° 1429, commerce avec atelier à profil R+TP, implantée sur la parcelle cadastrée 7ème Division, Section E, n°191 T2 ;

Vu que la demande vise à démolir un commerce existant, construire un nouveau restaurant et placer 6 enseignes ;

Vu que la demande a été introduite le 22/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 13/11/2024 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/03/2025 au 20/03/2025, et que 8 réclamations ont été introduites et 6 personnes ont demandé d'être entendues ;

Que les réclamations portent sur :

- Le projet va nuire à la biodiversité vu la présence très proche de la réserve naturelle et site classé du Vogelzangbeek ;
- L'éclairage des abords et du restaurant va nuire à la faune nocturne ;
- La non-conformité au PRAS de l'affectation de restaurant en zone d'industries urbaines, vu l'offre déjà très répandue de restaurants existants de tout genre (comme du fast-food) en proximité du site à Anderlecht et Sint-Pieters-Leeuw ;
- Le choix des plantations indigènes dans le projet va générer des nuisances à la réserve naturelle ;
- Non-respect aux articles 2 et 3 du CoBAT ;
- La contradiction avec les stratégies soutenu par les pouvoirs locaux et régionaux : Good Food, politique d'économie circulaire et politique climatique ambitieuse ;
- Trafic supplémentaire et la pollution supplémentaire ;
- Le passage entre 2 arbres dans l'Allée Hof ter Vleest comme accès va nuire à leurs systèmes racinaires à cause du compactage par le passage de véhicules ; Que les arbres vont partie du domaine public ;
- Beaucoup de déchets et emballage généré par le restaurant fast-food (notamment des utilisateurs du drive-in) et le risque pour la réserve naturelle juste à côté ;
- La proximité d'une école prêt du site du projet ;

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

- application de la prescription particulière 5.3. du PRAS - plus de 300 m² de commerce complémentaire ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – **C.1996.1821/6** – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 10/12/2024 ;

Description du site :

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit ; que l'affectation a été modifiée d'atelier de voiture (carrosserie, mécanique) avec showroom vers un grand commerce spécialisé (produits électroménager) sans permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en situation de droit l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Anciennes fosses ;
- +00 Salles d'expositions + ateliers de voitures + stock + réfectoire + sanitaires ;

Considérant que le bâtiment existant est dans un état de vétusté avancé ;

Considérant que les matériaux utilisés sont de type « industriels légers » et ne répondent plus aux normes actuelles ni aux exigences de performance énergétique ;

Considérant que de l'amiante a été détectée sur l'ensemble de la toiture ;

Considérant que le gabarit, les surfaces, l'implantation du bâtiment sur le terrain, etc., ne permettent pas un aménagement cohérent des lieux ;

Considérant que le sol est pollué et nécessite des travaux de dépollution ;

Projet :

Considérant que le projet prévoit la démolition du bâtiment existant (d'une superficie de $\pm 846 \text{ m}^2$) et la construction d'un restaurant « Burger King » de gabarit R+1+toiture plate, avec un service drive-in et le réaménagement des abords en parking avec espaces verts ;

Considérant que l'option de rénovation a été écartée en faveur d'un nouveau bâtiment plus durable, adapté à son programme, réduisant sensiblement l'emprise au sol et permettant une utilisation plus rationnelle de l'espace ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement suivant :

- RDC :
Partie de consommation : 2 entrées, escalier vers étage, salle avec 36 places, zone jeux, zone d'attente derrière comptoir et sas + WC PMR ;
Zone cuisine restaurant : cuisine, plonge, 2 zones de drive, frigo négatif, frigo positif, zone légumes, boissons, espace réserve, local poubelles, bureau et escalier vers étage ;
- R+1 :
Partie consommation : salle avec 118 places, sanitaires : WC hommes, WC femmes ;
Zone cuisine restaurant : réserve, vestiaires, local technique et technique HVAC ;

Affectation :

Vu que le bien se situe en zone d'industries urbaines et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu la prescription 5.3 du PRAS :

« Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel des activités visées aux 5.1 et 5.2, notamment, les agences de banque, les stations-services, les cafés et les restaurants, dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 300 m².

L'augmentation des superficies de plancher des commerces visés ci-dessus peut être autorisée aux conditions suivantes :

1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone ;

3° les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité. »

Considérant qu'un restaurant constitue un « complément usuel » des fonctions principales de la zone, au sens de la prescription précitée ;

Considérant que la présence de nombreuses entreprises aux alentours (Ikea, garages, centres de formation, etc.) justifie l'implantation du restaurant, qui s'intégrera harmonieusement et répondra aux besoins en restauration de la zone ;

Considérant que, dès lors, le projet est conforme au PRAS ;

Gabarit et implantation :

Considérant que le restaurant présente un gabarit R+1, avec une emprise au sol de 216m² ; que le reste de la parcelle est réaménagé en terrasse, piste drive-in, parking, zones vertes, etc ;

Considérant que le projet concerne un bâtiment isolé ; qu'il est implanté à une distance appropriée des limites du terrain ;

Considérant le projet s'intègre en termes de typologie et de gabarit dans le cadre bâti existant ;

Architecture :

Considérant que les matériaux de façades sont sobres et adaptés : béton préfabriqué, bardage imitation bois, châssis aluminium gris foncé ;

Considérant que la terrasse visible depuis la chaussée de Mons contribue à l'animation urbaine, à la convivialité et au contrôle social d'un espace public principalement dédié à la voiture ;

Gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet prévoit :

- Une citerne de 10.000 L pour la récolte des eaux pluviales ;
 - Un parking en dalles perméables ;
 - Des toitures végétalisées ;
 - Un trop-plein dirigé vers un massif drainant (30 cm de profondeur sur 300 m², soit un volume de 27 m³) ;
- Considérant qu'aucune eau de pluie ne sera rejetée dans les égouts publics ;

Mobilité:

Considérant que le parking est situé à l'arrière du bâtiment et accessible via l'allée Hof ter Vlees, améliorant la sécurité et n'entravant pas la circulation sur la chaussée de Mons ;

Considérant qu'un second accès est prévu pour les piétons et cyclistes depuis la chaussée de Mons, à proximité immédiate d'un passage pour piétons et d'une piste cyclable ;

Considérant que l'accès voitures n'implique aucun abattage d'arbre et utilise un accès existant ;

Considérant que le parking comporte 38 places pour les voitures, dont 2 places réservées aux personnes à mobilité réduite, et 2 places pour les services « delivery » de type Uber Eats, Deliveroo, etc ;

Considérant qu'il est également prévu un parking vélos de 10 places ;

Considérant que le restaurant est pourvu d'un service « drive-in » ; que la piste drive-in est implantée de manière à ne pas entraver la circulation sur le parking en cas de grosse affluence. ; qu'une haie dense est

plantée entre la piste et le trottoir qui la longe afin d'assurer la sécurité des usagers qui devront emprunter les passages piétons ;

Abords :

Considérant que la parcelle actuelle est fortement asphaltée ;

Considérant que les surfaces seront réaménagées avec des matériaux perméables (klinkers, dalles béton-gazon, etc.) ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation du sol (I/S) s'en trouve largement amélioré :

- I/S existant = $1381,48 / 1955,88 = 0,71$;
- I/S projeté = $291,18 / 1955,88 = 0,15$;

Considérant que la toiture végétale sera composée d'un substrat de 10 cm avec des plantes compatibles avec l'installation de panneaux solaires (fiche 4.2 de Bruxelles Environnement) ;

Considérant que les arbres existants seront conservés ;

Considérant que des plantations denses sont prévues en limite de parcelle, ainsi que des plantations basses autour du bâtiment et du parking ;

Considérant que l'éclairage des abords (parking, piste drive-in, terrasse) et des façades (éclairage indirect) assurera la visibilité et la sécurité ;

Considérant que les enseignes sur les façades sont de type caissons rétro-éclairés et lettres boîtiers rétro-éclairés ; que ces enseignes respectent les prescriptions du RRU ;

Générale :

Considérant que le projet est conforme au PRAS ;

Considérant que le projet s'intègre dans le cadre bâti existant ;

Considérant que l'accès latéral permet d'améliorer la sécurité d'accès au site, et n'entrave pas la fluidité de la circulation sur la chaussée de Mons ;

Considérant que les arbres existant sur le site seront conservés ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation du sol (I/S) est largement amélioré ;

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

Fait à Bruxelles, le 02/06/2025

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART,
Directeur

Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi 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 fonctionnaire délégué. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste à l'adresse suivante :

Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Madame Ans PERSOONS, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites
Zenith Building
Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12^e étage
1030 Bruxelles

Le collège des bourgmestre et échevins peut, dans les trente jours de la notification de la décision d'octroi de permis du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du Gouvernement à l'encontre de cette décision lorsqu'une dérogation à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir non périmé a été consentie en l'absence de proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins. 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) ou lettre recommandée à la poste. Le présent permis ne peut être mis en œuvre avant l'expiration du délai de 30 jours durant lequel le collège des bourgmestre et échevins peut introduire ce recours au Gouvernement.

Lorsque la décision ne consacre pas une dérogation à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir non périmé en l'absence de proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, ce dernier peut introduire un recours, en vertu des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, par le biais d'une requête envoyée par recommandé dans les 60 jours de la présente notification, auprès 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.

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.

Annexe 1

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^{er}, 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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Saisine du fonctionnaire délégué

Article 156/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

À défaut de notification de la décision du collège des bourgmestre et échevins dans les délais visés à l'article 156, le fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2.

Article 178/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

En dérogation aux articles 178 et 178/1, et sous réserve des paragraphes suivants, lorsqu'il est automatiquement saisi conformément à l'article 156/1, le fonctionnaire délégué notifie simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins sa décision octroyant ou refusant le permis dans les quarante-cinq jours de la date de sa saisine.

À défaut de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans ce délai, le permis est réputé refusé.

§ 2. Lorsque le fonctionnaire délégué constate que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas soumis la demande :

1° à l'avis qui doit être requis d'administrations ou instances, il sollicite lui-même ces avis et en avise le collège et le demandeur.

2° aux mesures particulières de publicité qui doivent être organisées, il invite le collège à organiser lesdites mesures dans les dix jours de sa demande.

Lorsque le fonctionnaire délégué procède à l'une et/ou l'autre des mesures visées à l'alinéa 1er, le délai de quarante-cinq jours prévu au § 1er est augmenté de trente jours.

Complémentaire à l'alinéa 2, lorsque le fonctionnaire délégué procède à la mesure visée à l'alinéa 1er, 2°, et que l'instruction des mesures particulières de publicité se déroule durant les vacances scolaires, le délai prévu au § 1er est encore augmenté de :

– dix jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël ;

– quarante-cinq jours s'il s'agit des vacances d'été.

§3. Complémentaire aux dispositions générales applicables à toutes les procédures, sont applicables dans le cadre de la procédure visée au présent article :

1° l'article 177/1, sous réserve des renvois qui y sont faits à l'article 178, qui sont ici remplacés par des renvois au présent article ;

2° l'article 188.

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 collège 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 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

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° 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/lepermisdurbanisme/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^{er}. Le 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^{er}. 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.

§ 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 :

§ 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.

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⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

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/lepermisurbanisme/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

Suite de la procédure PEB¹

Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

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 CO₂, 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^{er} 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 après la fin de chantier, vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1^{er} du CoBrACE ainsi que le rapport PEB, le fichier de calcul sous forme électronique et les photos portant sur les travaux PEB.

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement ou hybride (projet avec plusieurs natures des travaux dont au moins une unité rénovée simplement)

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 :

peb-epb@urban.brussels

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,

¹ D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

- 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.

Notification de changement d'intervenants

Selon l'Article 2.2.9 § 2 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE), vous êtes tenu de nous informer de tout changement d'intervenant (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : www.environnement.brussels > Thèmes > Bâtiment et énergie > Performance énergétique des bâtiments (PEB) > Travaux PEB > Les formulaires. Le nom du document-type est « Changement de déclarant / conseiller PEB / architecte ».

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	facilitateur@environnement.brussels	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	peb-epb@urban.brussels	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	info@confederationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	http://hub.brussels	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 > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

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:

