



ENVOI DIGITAL

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1972872
 Réf. DPC / DCE ref -
 Votre réf. / Uw ref. -

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis : Siamu, Astrid

Contact Audrey HANSON, Attaché - tél. : 02 432 83 77 mail : ahanson@urban.brussels

Albertine FOLLY, tel. : 02 432 83 04 , mail : afolly@urban.brussels

Contact Patrimoine/Erfgoed -

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Rue de Liverpool 63, 69, 77, 83-87, 93-97 ; Chaussée de Mons 95, 113 ; Rue Heyvaert 140
- Objet de la demande : Changer temporairement la destination d'un grand commerce spécialisé (voiture) en activités productives dans le cadre du CIRCULARIUM (projet d'économie circulaire)

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à changer temporairement la destination d'un grand commerce spécialisé (voiture) en activités productives dans le cadre du CIRCULARIUM (projet d'économie circulaire), est délivré aux conditions de l'article 2

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans cachetés n°SP01 daté du 24/01/2025, SP02 daté du 25/01/2025 et SP03 à SP05 datés du 14/11/2024 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions suivantes :
 - se conformer à l'avis de la commission de sécurité Astrid daté du 25/03/2025;
 - introduire une demande de permis d'urbanisme pour tout changement d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- 3) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/05/2025, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Art. 3. Les travaux ou actes permis concernant changer temporairement la destination d'un grand commerce spécialisé (voiture) en activités productives dans le cadre du CIRCULARIUM (projet d'économie circulaire) ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de 3 ans à dater de la notification du présent permis.

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 ;
- dans le cas d'une demande introduite au **format papier**, 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.
- dans le cas d'une demande introduite au **format électronique via la plateforme mypermit.urban.brussels, avertir via la plateforme**, 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 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. 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 ;

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 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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

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 ;

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 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) ;

Vu le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Heyvaert » ;

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/02/2025 ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 B et un permis d'urbanisme ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/03/2025 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande par Bruxelles Environnement dans le cadre de la procédure mixte porte la date du 20/03/2025 ;

Considérant que le bien concerné se trouve le long d'un espace structurant, liseré de noyau commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone de parcs et en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le site se situe en zone de développement prioritaire du Territoire du Canal au plan régional de développement durable (P.R.D.D.) ;

Considérant que la demande se situé dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé Heyvaert approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 07/10/2021 ;

Considérant que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

Considérant que le bien se situe sur des parcelles reprises à l'inventaire des sols pollués de Bruxelles environnement ;

Considérant que la demande vise à changer temporairement la destination d'un grand commerce spécialisé (voiture) en activités productives dans le cadre du CIRCULARIUM (projet d'économie circulaire) ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du Beeldkwaliteitsplan (BKP) destiné à renforcer la cohésion et la qualité des espaces publics du territoire du canal ;

Attendu que le bien se situe dans une zone de revitalisation urbaine de 2020 ;

Attendu que le projet s'inscrit dans le périmètre du CRU 5 « Heyvaert-Poincaré » modifié fin 2020 ;

Attendu que le site est à cheval sur les communes d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du 17/03/2025 ;

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

- Bruxelles Mobilité ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- AccessAndGo ;
- Commission de sécurité Astrid ;
- Bruxelles Environnement ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/04/2025 au 24/05/2025 sur les communes d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- application de la prescription particulière 4.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): plus de 1500m² d'activité productive en zone de forte mixité ;

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

- application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidents): 23) activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situés dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;
- application de l'article 176/1 du COBAT : enquête publique à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ;
- application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT): MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, du RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;

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

- application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'une observation et/ou demande à être entendu a été introduite lors de l'enquête publique ; que cette dernière porte principalement sur :

- Les problèmes de stationnement dans le quartier du site ;

Vu l'avis favorable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 22/05/2025 portant les références T.1981.1548/11, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant qu'il convient de respecter l'avis émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 25/03/2025, que la demande nécessite une couverture radioélectrique indoor dans :

- Les 3 activités productives du niveau 0 dont les capacités d'accueil sont supérieures à 150 personnes et dont 2 ont une superficie supérieure à 2500m²,
- Les 2 plus grandes activités productives du niveau +1 (748m² et 607 m²) dont les capacités d'accueil sont supérieures à 150 personnes,
- L'activité productive du niveau +2 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;

Vu l'avis d'Access&Go du 22/04/2025, que le projet n'est pas soumis aux normes PMR du RRU tant que le projet ne prévoit pas spécifiquement d'accueil de clients extérieurs non professionnels ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 27/03/2025, que Bruxelles Mobilité n'a pas de remarque à formuler ;

Vu l'avis unanime favorable sous conditions de la commission de concertation du 05/06/2025 libellé comme suit :

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 avec liséré de noyau commercial côté chaussée de Mons ;

Attendu que le site se situe en zone de développement prioritaire du Territoire du Canal au plan régional de développement durable (P.R.D.D.) ;

Attendu que le bien se trouve dans une zone à programme du PAD Heyvaert, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 07/10/2021 ;

Attendu que la demande vise à changer temporairement la destination d'un grand commerce spécialisé (voiture) en activités productives dans le cadre du CIRCULARIUM (projet d'économie circulaire) ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du Beeldkwaliteitsplan (BKP) destiné à renforcer la cohésion et la qualité des espaces publics du territoire du canal ;

Attendu que le bien se situe dans une zone de revitalisation urbaine de 2020 ;

Attendu que le projet s'inscrit dans le périmètre du CRU 5 « Heyvaert-Poincaré » modifié fin 2020 ;

Attendu que le site est à cheval sur les communes d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean ;

Procédure :

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/04/2025 au 24/05/2025 sur les deux communes pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidents) :

23) activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situés dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², 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 Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - Application de la prescription particulière 4.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): plus de 1500m² d'activité productive en zone de forte mixité ;
 - Application de l'article 176/1 du COBAT : enquête publique à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à une réclamation, que cette dernière porte principalement sur :

- Les problèmes de stationnement dans le quartier du site ;

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

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 22/05/2025 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 25/03/2025, que la demande nécessite une couverture radioélectrique indoor dans :

- Les 3 activités productives du niveau 0 dont les capacités d'accueil sont supérieures à 150 personnes et dont 2 ont une superficie supérieure à 2500m²,
- Les 2 plus grandes activités productives du niveau +1 (748m² et 607 m²) dont les capacités d'accueil sont supérieures à 150 personnes,
- L'activité productive du niveau +2 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;

Vu l'avis d'Access&Go du 22/04/2025, que le projet n'est pas soumis aux normes PMR du RRU tant que le projet ne prévoit pas spécifiquement d'accueil de clients extérieurs non professionnels ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 27/03/2025, que Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques à formuler ;

Vu le rapport d'incidence joint à la demande ;

Vu le permis d'environnement de classe 1B ayant pour objet l'Exploitation temporaire d'installations classées liées à des entreprises de revalorisation de matériaux et une école technique

Situation du site :

Considérant que le site prend place dans un îlot formé par la chaussée de Mons, la rue de Liverpool, la rue Heyvaert et la rue du Compas ; que le site est traversant et possède des entrées sur la chaussée de Mons, la rue de Liverpool et la rue Heyvaert ;

Attendu que la demande concerne les parcelles cadastrales suivantes :

- 4 DIV B139z9 : que cette parcelle comprend l'entrée principale du site située au n°95/113 chaussée de Mons et l'entrée latérale au n°63/69/77/83/85/87/93/95/97 rue de Liverpool ; que cette parcelle se trouve sur la commune d'Anderlecht ;
- 3 DIV B944d5 / 3 DIV B944e5 : que cette parcelle comprend l'entrée arrière du site au n°140 rue Heyvaert, que ces parcelles se trouvent sur la commune de Molenbeek-Saint-Jean ;

Considérant que le projet s'implante dans le quartier Heyvaert, à côté du canal et à deux pas de la Porte de Ninove, qu'il s'agit d'un quartier en pleine transition dans un tissu bâti très dense mais

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

décousu, aux affectations hétéroclites composé de zones industrielles et de quartiers résidentiels, en manque d'identité et de cohérence d'échelle, que cette transition est inscrite dans le volet stratégique du PAD Heyvaert ;

Attendu que le PAD reprend les parcelles concernées dans une zone à programme, que celle-ci reprend une zone de forte mixité grevée d'une traversée indicative et une zone de parc entourant une traversée obligatoire ;

Considérant que la demande se trouve en liséré commercial du côté de la chaussée de Mons et en liséré productif du côté de la rue Heyvaert et de la rue de Liverpool ;

Considérant qu'en situation de droit l'ensemble est affecté à un grand commerce spécialisé (concession d'leteren) ; que le site représente une surface d'environ 21.774 m², utilisé historiquement en garage, commerce/show-room, ateliers, entrepôts et parkings ;

Vu le permis d'urbanisme 01/ECO/1749591 délivré le 20/04/2021 pour le changement d'affectation de 2 niveaux du bâtiment chaussée de Mons en équipement d'intérêt collectif en vue d'accueillir l'école Toots Thielemans ;

Vu le permis d'urbanisme 12/VFM/1786776 délivré le 24/02/2022 pour une durée de 5 ans pour la création de 2 volumes de bâtiment modulaire, aménagés en salles de réunion et en bureaux pour les projets Samenlevingsopbouw Brussel et JES, et pour la construction d'un espace semi-public entre les modules les parcelle côté Molenbeek-Saint-jean;

Considérant que les espaces concernés par ces deux permis ne sont pas concernés par la présente demande ;

Projet :

Considérant que le projet porte sur le changement d'affectation de 15 412 m² de grands commerces spécialisés en activités productives ; Que le changement d'affectation demandé est temporaire dans l'attente de la requalification générale du site ;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation, qu'en effet l'occupation temporaire a déjà commencée ;

Considérant que le projet prévoit d'accueillir des activités en lien avec l'économie circulaire, telles que de la production artisanale de bois, la fabrication de structures métalliques, l'entreposage et le tri de denrées alimentaires, le développement de solutions de conception pour le désassemblage de produits textiles, la récupération de ressources-déchets en bois pour la création et la production de mobilier, la conception, montage et vente/location de structures événementielles, la production locale de service de catering, ou encore les solutions de potagers en aquaponie ;

Qu'il s'agit d'un centre d'innovations locales et de production circulaire dédié à la ville, un lieu consacré aux circuits courts, aux acteurs de la vie culturelle et à la vie de quartier ; que le projet comprend des locaux d'évènements, des magasins, des locaux de production, des bureaux ;

Considérant que les activités proposées aujourd'hui sont susceptibles d'évoluer dans le temps en fonction des besoins et des demandes ; qu'il faudra veiller à rester dans le cadre de l'Arrêté du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation ; et si nécessaire a modifier le permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande ne prévoit aucune modification des volumes existants, qu'il s'agit d'un changement de destination du site sans travaux de volumes et sans travaux soumis à permis ;

Considérant que la façade du bâtiment situé rue de Liverpool 63 est très peu qualitative et n'est pas identifiable comme faisant partie du Circularium ; qu'il serait opportun d'envisager d'habiller cette façade afin de la rendre plus dynamique et attrayante (par ex. fresque en lien avec l'image du Circularium) ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre des articles 2.2 et 2.3 de l'Arrêté du 17 mars 2022 relatif aux permis à durée limitée, qu'en effet, il s'agit de placer des installations dans le cadre d'un projet d'occupation temporaire et de modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien avec ou sans travaux, dans le cadre d'un projet d'occupation temporaire ; que la durée pour ce type de demande est de 3 ans maximum, renouvelables ;

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

Considérant que la demande est conforme à la prescription B.1 du PAD concernant les lisérés productifs été actifs ; que seul le côté du site situé rue Heyvaert est en liséré productif ;

Considérant que la demande prévoit 1533 m² de superficies dédiées au grand commerce spécialisé, qu'en situation de droit le site en compte 16 945m², et 15 412m² dédiés aux activités productives artisanales ; que celles-ci sont implantées le long de la chaussée de Mons reprise en liséré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que la prescription B2 du PAD limite les grands commerces spécialisés à 1500 m² sous condition ; qu'il s'agit ici de superficies existantes en situation de droit pour lesquelles peuvent s'appliquer également la prescription C.2 ; que par ailleurs le liséré productif du PAD ne vise que les parcelles le long de la rue Heyvaert, que la demande ne maintient des superficies dédiées au grand commerce spécialisé que côté chaussée de Mons le long du liséré de noyau commercial ; que du côté de la rue Heyvaert seuls des équipements d'intérêt collectif ou des activités productives sont présentes de telle sorte que la demande est conforme à la prescription B2 ;

Considérant que la prescription C.2 du PAD prévoit spécifiquement que : « Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions de l'article C.1. peuvent faire l'objet de travaux de rénovation légère et de permis pour changement d'utilisation ou de la destination en vue de leur occupation temporaire. » ; que la présente demande s'inscrit tout à fait dans ce cadre ;

Considérant que la zone est reprise en zone de forte mixité au PAD, que celui-ci renvoie au PRAS pour ce qu'il ne traite pas spécifiquement ; que la demande doit donc respecter les prescriptions relatives aux zones de forte mixité du PRAS ; que la prescription 4.1 du PRAS limite les activités productives à 1500m², que tout dépassement de ce seuil doit se justifier par des raisons sociales ou économiques, n'est autorisable que si les conditions locales le permettent, et, moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande prévoit, en situation projetée, 15 412 m² d'activités productives pour permettre un projet d'économie circulaire qui répond à des enjeux et économiques sur un site qui se prête particulièrement bien à l'accueil de ce type d'activités ; que le rapport d'incidence conclu que le projet aura un impact positif sur les domaines sociaux et économiques entre autre grâce à la création de nouveaux emplois et la mise à disposition d'espaces pour des activités diverses du quartier ;

Que la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité, de telle sorte que les conditions de l'augmentation du seuil des activités productives prévues à la prescription 4.1. du PRAS sont remplies ;

Considérant que la prescription 22 du PRAS relatives au liséré de noyau commercial, qui concernent ici le côté chaussée de Mons, est respectée puisque la demande prévoit deux grands commerces spécialisés au rez-de-chaussée, un de 883 m² et un de 560 m² ; il s'agit de deux entités différentes chacune sous le seuil de 1000m² ;

Considérant que la demande prévoit 34 emplacements de stationnement dont une PMR et 118 emplacements vélo ;

Considérant que la demande estime qu'en situation existante le site comporte 226 emplacements de stationnement (162 places non couvertes et de 64 places couvertes) ; qu'il s'agit des chiffres du permis d'environnement ; qu'en ce qui concerne le permis d'urbanisme, les emplacements accessoires au grand commerce spécialisé ne sont pas comptabilisés comme des emplacements de stationnement ;

Attendu que le projet a un double impact sur la mobilité par rapport à la situation existante d'après le rapport d'incidence ;

Qu'il s'agit, d'une part, d'un impact positif en ce qui concerne les déplacements des employés et des clients ; qu'en effet les employés et visiteurs viendront principalement en transport en commun, à pied ou à vélo ;

Qu'il s'agit, d'autre part, d'un impact négatif vu l'augmentation du nombre d'activités, ; qu'en effet, la fréquence et le nombre de livraison augmentera aussi ; que le rapport d'incidence relève tout de même que l'impact de ces livraisons sera limité vu qu'il s'agira principalement de camionnette et seulement occasionnellement de camions ;

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

Considérant que l'offre proposée est suffisante, que les livraisons se font au maximum dans l'enceinte du site ; que les impacts en termes de mobilité sont acceptables et qu'aucune plainte à l'enquête publique n'a relevé ce problème ;

Pollution du sol :

Considérant que les parcelles du site sont reprises en catégorie 0+4 à l'inventaire de l'état du sol et qu'il n'y a aucun contact et travaux avec le sol sur une surface de plus de 20 m²

Considérant qu'une dispense à la reconnaissance de l'état du sol a été accordée par la sous-division sol de Bruxelles Environnement en date du 06/03/2025 (dossier 2008/1571/01)

Gestion des eaux :

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible ;

Considérant qu'il y a 5 citernes de récupération des eaux pluviales de 2000 litres chacune et que ces eaux pluviales sont réutilisées dans la zone de lavage manuelle (destinée aux lavages de vélo)

Permis d'environnement :

Considérant que les installations électriques à haute tension sont conformes à la législation en vigueur ;

Considérant que certaines installations électriques basse tension ne sont pas conformes au RGIE et qu'une notification a été envoyée auprès du SPF Emploi en date du 22/01/2022 ;

Considérant qu'il y a actuellement plusieurs zones dédiées aux emplacements vélos sur le site et que l'exploitant en projette 118 au total ;

Considérant qu'il y a 34 emplacements de stationnement à ciel ouvert ;

Considérant que 3 emplacements sont dédiés à du co-working et qu'il y a 300 m² de superficie bureaux situés en zone d'accessibilité A, qu'il n'y a pas d'emplacements en dérogation sollicité au regard du CoBrACE qui permet jusqu'à 3 emplacements ;

Considérant que la demande de permis d'environnement ne nécessite pas un audit énergétique car sur base des informations fournies par l'exploitant, la consommation spécifique de l'établissement est inférieure à 142 kWh/m², seuil repris à l'annexe de l'arrêté du 14/12/2023 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement, pour la branche d'activité « Autres » ;

Considérant que la demande de permis d'environnement n'induit pas de chantier particulier que l'ensemble des installations sont existantes et qu'il s'agit d'une régularisation ;

Vu l'avis SIAMU CI.1981.1548/12 émis du 22/05/2025, basé sur les dossiers de demande de permis d'urbanisme et d'environnement d'une visite du site du 16/05/2025. Que cet avis est favorable moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant que la durée d'exploitation du permis d'environnement doit se calquer sur la durée de validité autorisée par le permis d'urbanisme, soit 3 ans, qu'une prolongation de permis d'environnement est possible selon l'article 62 de l'Ordonnance Permis d'Environnement (pour autant qu'il n'y ait pas de modifications substantielles apportées) ;

De manière générale :

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

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Respecter l'avis du SIAMU ;**
- **Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 25/03/2025 ;**
- **Clarifier la situation existante autorisée par permis d'urbanisme en ce qui concerne le nombre d'emplacement de stationnement et motiver le nombre des emplacements de stationnement prévus (voitures et vélos);**

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

- Remettre le bien en pristin état à l'expiration du permis à durée limitée ;

Considérant que le fonctionnaire délégué se rallie à la motivation reprise dans l'avis de la commission de concertation ; qu'il fait dès lors sien cette motivation dans le cadre de la délivrance du présent permis pour tout ce qui n'est pas spécifiquement et complémentairement visé dans celui-ci ;

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Anderlecht du 08/07/2025 ; que celui-ci se rallie à l'avis émis par la commission de concertation ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié, en date du 18/07/2025, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*) reprenant les conditions suivantes :

- « *Respecter l'avis du SIAMU* ;
- *Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 25/03/2025* ;
- *Clarifier la situation existante autorisée par permis d'urbanisme en ce qui concerne le nombre d'emplacement de stationnement et motiver le nombre des emplacements de stationnement prévus (voitures et vélos). Les emplacements relatifs au showroom ne sont pas à comptabiliser dans les emplacements de stationnement.* » ;

Que les plans modifiés ont été notifiés au fonctionnaire délégué en date du 07/11/2025 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Qu'il ressort de la notice explicative que les remarques du SIAMU ont été prises en compte ; que l'avis de la commission Astrid est respecté ;

Qu'en ce qui concerne les emplacements de stationnement, la situation de droit a été clarifiée ; que celle-ci se base sur les informations du dernier permis d'environnement du 01/03/2021 (qui prolonge le PE du 16/11/2005) ; que 226 emplacements (113 couverts et 113 non couverts) sont autorisés sur le site ;

Que dans ces 226 emplacements, 53 non-couverts sont pour le personnel, 113 couverts pour la clientèle, 50 non-couverts pour l'atelier et 10 non-couverts pour les véhicules de service ;

Que le PE autorise également 233 emplacements destinés à l'activité du garage (203 emplacements pour véhicules neufs dans la salle d'exposition et 30 emplacements pour véhicules usagés ou hors d'usage) ; que ces emplacements ne sont pas à comptabiliser dans le permis d'urbanisme puisqu'ils sont inhérents à l'activité ;

Qu'un plan précisant les répartitions a été fourni ;

Qu'en situation projetée, la demande prévoit 34 emplacements de stationnement pour le personnel et la clientèle dont 1 emplacement PMR; que 118 emplacements vélos sont également prévus ;

Que l'article 15 du Titre VIII du RRU mentionne que les emplacements nécessaires pour les véhicules du personnel, comme pour les véhicules fonctionnels, les véhicules des visiteurs et ceux des clients sont à motiver expressément dans la demande ;

Que le projet a un double impact sur la mobilité par rapport à la situation existante d'après le rapport d'incidence ; qu'il s'agit, d'une part, d'un impact positif en ce qui concerne les déplacements des employés et des clients ; qu'en effet les employés et visiteurs viendront principalement en transport en commun, à pied ou à vélo et d'autre part, d'un impact négatif vu l'augmentation du nombre d'activités ; qu'en effet, la fréquence et le nombre de livraison augmentera aussi ;

Que l'offre proposée est suffisante au regard des éléments apportés et que les impacts en termes de mobilité sont acceptables ;

Qu'une fois que le permis d'urbanisme à durée limitée sera venu à son terme, il sera revenu à la situation initiale comprenant 226 places de stationnement ;

Considérant dès lors qu'il ressort que les plans modifiés introduits rencontrent les conditions émises dans l'article 191 ;

Considérant que s'agissant d'un pôle d'activités circulaires temporaire, les activités proposées aujourd'hui sont susceptibles d'évoluer dans le temps en fonction des besoins et des demandes ; qu'il faudra veiller

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

à rester dans le cadre de l'Arrêté du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation ; et si nécessaire à modifier le permis d'urbanisme ;

Considérant que l'accusé de réception complet du projet modifié porte la date du 21/11/2025 ;

Considérant que le projet se situe en ZICHEE; que dans cette zone, tout projet doit veiller au maintien des qualités culturelles, historiques ou esthétiques des façades visibles depuis l'espace public ou à leur embellissement;

Considérant que la demande ne porte pas atteinte aux qualités culturelles, historiques ou esthétiques des façades visibles depuis l'espace public ou à leur embellissement; qu'aucune modification de façade n'est prévue ;

Considérant, de ce qui précède, et moyennant les conditions le respect des indications particulières de mise en œuvre du permis émises ci-avant, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut Jossart
Directeur

Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : PU-39008)

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
Tour Iris
Place Saint Lazare 2 – 31^e étage
1035 Bruxelles*

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) 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.

(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^{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

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du 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 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) 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 : Dans le cas d'une demande de permis introduite au format papier, 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>.

Dans le cas où la demande a été introduite via la plateforme Mypermit.urban.brussels, la notification de début des travaux est à introduire en ligne via la plateforme.

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}. 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, § 1^{er}, 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 § 1^{er} 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 § 1^{er}, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1^{er}, 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.

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

Le délai de préemption 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 préemption 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 interner, 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 préemption 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 préemption.

Le délai de préemption 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 préemption 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 préemption 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 préemption 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.

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

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'il 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 Anderlecht**

AVIS

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

PERMIS D'URBANISME

délivré le ...
à \${Requesters1}
par **Urban.brussels**
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : Changer temporairement la destination d'un grand commerce spécialisé (voiture) en activités productives dans le cadre du CIRCULARIUM (projet d'économie circulaire)

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

**Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente Anderlecht**

MEDEDELING

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

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

afgegeven op ...
aan \${Requesters1}
door **Urban.brussels**
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : Tijdelijk bestemmingwijziging van een grote speciaalzaken (auto) naar productieve activiteiten als onderdeel van het CIRCULARIUM (project circulaire economie)

GEPLANEDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

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://urbanismeirisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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://stedenbouwirisnet.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 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

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

- 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.

(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 d'urbanisme ayant pour objet : "*Changer temporairement la destination d'un grand commerce spécialisé (voiture) en activités productives dans le cadre du CIRCULARIUM (projet d'économie circulaire)*" , a été octroyé par Urban.brussels en date du

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale suivante : **Anderlecht** du (date) au (date) entre (heure) et (heure) à (adresse)
-

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 met als onderwerp “Tijdelijk bestemmingwijziging van een grote speciaalzaken (auto) naar productieve activiteiten als onderdeel van het CIRCULARIUM (project circulaire economie)” werd verleend door Urban.brussels op

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het volgende gemeentebestuur : **Anderlecht** op (datum) tussen (uur) en (uur)
-

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 eensluidende 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 eensluidende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Preciezere 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: