



## RECOMMANDÉ

Senne Invest I  
Monsieur Victor Verburgh  
Vredestraat 53  
8790 WAREGEM

Notre réf. / Onze ref      01/PFD/1908002  
Réf. DPC / DCE ref      -  
Votre réf. / Uw ref.      -

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

Contact      Audrey HANSON, Attaché - tél. : 02 432 83 77 mail : ahanson@urban.brussels  
Albertine FOLLY, tél. : 02 432 83 04, mail : afolly@urban.brussels

## PERMIS D'URBANISME

### LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

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

- Commune :                      Anderlecht
- Situation de la demande :    Avenue Clemenceau 87 - Rue de la Clinique
- Objet de la demande :        Rénover, démolir et reconstruire un immeuble de bureaux en un ensemble de bâtiments accueillant les fonctions mixtes de 53 logements, un espace commerce et un espace bureaux.

#### ARRETE:

**Art. 1er.** Le permis visant à rénover, démolir et reconstruire un immeuble de bureaux en un ensemble de bâtiments accueillant les fonctions mixtes de 53 logements, un espace commerce et un espace bureaux, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

- 1) se conformer aux plans 00.01-00 A, 11.05-00 A, 11.06-00 A, 11.07-00 A et 30.01-00 A du 08/05/2024, 10.01-00 A, 11.01-00 A, 11.02-00 A, 11.03-00 A, 11.04-00 A, 20.01-00 A, 30.02-00 A du 18/03/2024 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions suivantes :
  - se conformer à l'avis de Sibelga daté du 05/10/2023 ;
  - se conformer à l'avis de Vivaqua daté du 17/10/2023 ;
  - se conformer à l'avis de l'asbl AccessAndGo du 03/11/2023;
- 3) Pour ce qui concerne les charges d'urbanisme en nature, réaliser la voirie cyclopiétonne rejoignant l'avenue de la Brasserie conformément au cahier des charges à faire approuver préalablement par la commune d'Anderlecht, à hauteur de **111 350,00 €**. La réalisation des charges d'urbanisme en nature doit débuter avant la fin des travaux relatifs au présent permis d'urbanisme. Le cas échéant le permis d'urbanisme nécessité pour la réalisation des charges ci-imposées doit être introduit dans l'année de la délivrance du présent permis. A la fin des travaux relatifs aux charges d'urbanisme, fournir au Fonctionnaire Délégué le décompte et les preuves des coûts des travaux exécutés à titre de charges. Si un solde numéraire devait rester par rapport au montant de la charge imposée, le solde constituera une charge en numéraire à verser à la

Région de Bruxelles-Capitale. Le paiement s'effectuera sur le compte bancaire n° BE20 091-2310955-56 de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication le numéro de dossier ;

- 4) Pour garantir la bonne exécution des charges d'urbanisme en nature, fournir une garantie financière d'un montant de **111 350,00 €**, au profit de la Région de Bruxelles-Capitale, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme. L'original de la garantie constituée auprès de l'organisme financier choisi par le titulaire du permis sera transmis au Service Public Régional de Bruxelles (Urban.brussels – Direction Urbanisme) en mentionnant en communication : 01/PFD/1908002.
- 5) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23/10/2023, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 6) ~~Clause archéologique :~~
- 7) ~~prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes<sup>(1)</sup> : ...~~

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

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

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

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

**Art. 6.** Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le 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 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 ;

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

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 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : RCU 2016 ;

## **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 **13/07/2023** ;

Considérant que la demande initiale a été déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué en date du **04/08/2023** ; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **04/09/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **04/10/2023** ;

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

Considérant que le bien est situé sur une parcelle en catégorie 0 +3 sur la carte de l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement ; que la parcelle est potentiellement polluée ;

Considérant que la demande vise à rénover, démolir et reconstruire un immeuble de bureaux en un ensemble de bâtiments accueillant les fonctions mixtes de 53 logements, un espace commerce et un espace bureaux ;

Considérant que la demande déroge au :

- règlement régional d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne :
  - le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
    - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
    - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
    - 6 : toiture (hauteur) ;
    - 13 : maintien d'une superficie perméable ;
  - le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 : nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;

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

- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS : + de 200m<sup>2</sup> de commerce hors liséré NC ;
- application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
  - 4) forages en profondeur, notamment, les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau ;
  - 26) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc, comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

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

- 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;
- application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : toiture (hauteur) ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences ; qu'il a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT en date du **04/10/2023** ;

Considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;

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

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID;
- Sibelga ;
- Vivaqua ;
- AccessAndGo ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **16/11/2023** au **15/12/2023** et que 16 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 16 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- Le nombre trop important de dérogation ;
- Le ratio de parking ;
- L'imperméabilisation du site ;
- Le manque d'information sur le développement global ;
- Les toitures en escaliers qui ne servent qu'à augmenter les gabarits ;
- La surdensification de l'îlot et le rapport P/S trop important ;
- La servitude de passage déplacée sans plus d'information en plan ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **23/10/2023** portant les références **CP.1982.2430/10**, figurant dans le dossier de demande de permis, ci-annexé;

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 Sibelga du **05/10/2023**, ci-annexé ; que deux cabines côte à côte doivent être prévues ;

Vu l'avis de Vivaqua du **17/10/2023**, ci-annexé ; que l'avis signale la présence d'une conduite en fonte grise en trottoir, quelque peu en dehors du projet. Il y a lieu de prendre toutes /es dispositions pour protéger cette installation sensible (éviter les vibrations, éviter de décompacter le terrain, et d'adapter les procédures en cas de mise en place de palplanches, grues, etc....) ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du **24/10/2023**, ci-annexé ; que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du **03/11/2023**, ci-annexé ; que le projet est conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ;

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

Vu l'avis favorable unanime sous conditions de la commission de concertation du **21/12/2023**, libellé comme suit :

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

Attendu que la demande vise à rénover, démolir et reconstruire un immeuble de bureaux en un ensemble de bâtiments accueillant les fonctions mixtes de 53 logements, un espace commerce et un espace bureaux ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/11/2023 au 15/12/2023 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
  - 4) forages en profondeur, notamment, les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau ;
  - 26) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc, comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
  - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS : + de 200m<sup>2</sup> de commerce hors liséré NC ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - 6 : toiture (hauteur) ;
  - 13 : maintien d'une superficie perméable ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
  - 6 Nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 16 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- Le nombre trop important de dérogation ;
- Le ratio de parking ;
- L'imperméabilisation du site ;
- Le manque d'information sur le développement global ;
- Les toitures en escaliers qui ne servent qu'à augmenter les gabarits ;
- La surdensification de l'îlot et le rapport P/S trop important ;
- La servitude de passage déplacée sans plus d'information en plan ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 23/10/2023 ;

Vu l'avis de Sibelga du 05/10/2023, que deux cabines côte à côte doivent être prévues ;

Vu l'avis de Vivaqua du 17/10/2023, que l'avis signale la présence d'une conduite en fonte grise en trottoir, quelque peu en dehors du projet. Il y a lieu de prendre toutes /es dispositions pour protéger cette installation sensible (éviter les vibrations, éviter de décompacter le terrain, et d'adapter les procédures en cas de mise en place de palplanches, grues, etc...). ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 24/10/2023, que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 03/11/2023, que le projet est conforme aux exigences du RRU Titre IV et VII ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

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

Historique et Situation du site :

Attendu que le terrain concerné par la demande est constitué de 2 parcelles contiguës, cadastrées 5ème division, section B, parcelle n° 221C7 et n° 210V5 ; qu'une de ces deux parcelles est construite et l'autre est un terrain converti en parking extérieur (25 places) ; que la superficie totale est de 1986 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le terrain vide provient de la démolition des anciens bâtiments de la brasserie Impériale ; qu'il persiste une structure mitoyenne en béton à côté du n°37 de la rue de la Clinique ;

Considérant que le bâtiment existant est composé de 2 parties : un bâtiment d'angle de gabarit R+3+T (croisement av. Clémenceau et rue de la Clinique) en briques avec un socle en pierre claire, une toiture à versants avec des corniches marquées et un bâtiment en L (rue de la Clinique) de gabarit R+2 avec une toiture plate, une partie de la façade est en retrait et complètement vitrée à effet miroir, l'autre partie est en briques avec un socle en pierre claire ;

Considérant que l'ensemble a une superficie de 3.385 m<sup>2</sup> hors-sol et de 1.070 m<sup>2</sup> en sous-sol, que la dernière affectation de droit est celle de bureau, que les bâtiments sont actuellement inoccupés ;

Considérant qu'actuellement le site est grevé d'une servitude de passage le long du mitoyen du n°37 de la rue de la Clinique ;

Considérant que 3 réunions de projet ont été organisées en date du 13/10/2021, du 22/12/2021 et du 31/03/2023 ; qu'une visite de site a été faite ;

Attendu que la parcelle à l'arrière du site concerné par cette demande est également en développement (avenue de la Brasserie – îlot Bosch), qu'un workshop a été organisé à l'initiative d'Urban afin d'assurer une cohérence dans le développement de ces deux projets ;

Considérant que l'îlot défini par la rue de la Clinique, la rue Bissé, la chaussée de Mons et l'avenue Clémenceau a une structure urbaine particulière ; qu'une voirie en cul-de-sac, l'avenue de la Brasserie, qui pénètre dans l'îlot est présente du côté de la chaussée de Mons et dessert des habitations uniquement accessibles via l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'implantation des deux projets se fait le long l'avenue de la Brasserie prolongée jusqu'à la rue de la Clinique, qu'il s'agit d'une restructuration profonde de l'îlot qui par la même va être divisé en deux îlots de plus petite taille ; que la commune s'est engagée à reprendre la voirie dans le domaine public ;

Projet :

Considérant que le projet prévoit donc :

- la transformation de l'immeuble d'angle afin de développer un commerce (225m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;
- la démolition de la partie de bâtiment avec toiture plate le long de l'avenue de la Clinique et la reconstruction d'un immeuble comprenant bureaux, l'accès au sous-sol et logements au rez-de-chaussée et logement aux étages ;
- la construction d'un bâtiment sur le terrain vide comprenant du logement ;

Considérant que la conservation du bâtiment a toit plat a été envisagée mais n'a pas été retenue pour plusieurs raisons dont la difficulté de conversion en logements qualitatifs, la problématique des vis-à-vis entre logements, l'impact sur le sous-sol nécessaire et donc l'imperméabilisation de la parcelle, etc. ;

Considérant que le bâtiment maintenu nécessite, lui, la réfection totale de sa toiture et des circulations verticales ; que deux lucarnes y sont ajoutées, que la façade arrière sera refaite entièrement ;

Gabarit et implantation :

Considérant que l'avenue de la Brasserie est prolongée, reliant la chaussée de Mons à la rue de la Clinique, que le projet s'implante donc de part et d'autre de cette voirie de 10,5m de large, que l'implantation prévue permet une lecture claire de la structure urbaine ;

Considérant que le bâtiment existant R+3+T, au vu de sa bonne intégration dans le contexte, constitue le point de départ des gabarits projetés ; que le projet prévoit donc des gabarits évolutifs (R+3, R+3+T, R+4 et R+4+T), tantôt avec des toitures en pentes, tantôt avec des toitures plates, se raccordant harmonieusement aux bâtiments existants ;

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

Considérant que les différents gabarits prévus permettent de créer plusieurs séquences, que cela permet d'éviter l'effet bloc du projet tout en assurant une cohérence d'ensemble ;

Considérant que la demande prévoit la création d'un parking en sous-sol concentré sous les bâtiments ; qu'une partie du sous-sol est démolie là où de la pleine terre est créée ;

Considérant que la partie côté avenue Clémenceau est entièrement bâtie au rez-de-chaussée, que par contre la partie au nord recrée un intérieur d'îlot et un jardin commun ; que la restructuration de cet îlot permet la création d'une poche de verdure et de pleine terre sur la partie sud du nouvel îlot créé reliée avec celle du projet envisagé sur la parcelle arrière ;

Considérant que le projet prévoit le déplacement de la servitude de passage au niveau de la voirie existante ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU qui concerne la profondeur en ce que le volume qui couvre la rampe de parking dépasse la profondeur du voisin de l'avenue Clémenceau, que cependant il est préférable de couvrir la rampe de parking afin de limiter les nuisances et que le volume ne dépasse pas le mur mitoyen existant ; que les balcons ajoutés en façade arrière du volume le long du mitoyen de l'avenue Clémenceau sont également plus profonds que le voisin, qu'il s'agit d'une rénovation dans ce cas-ci et que l'ajout d'un espace extérieur privatif permet un confort supplémentaire des unités de logement concernées, que le balcon est placé à plus de 2m de la limite mitoyenne ; que la situation du voisin est améliorée en ce que le volume haut existant à l'arrière de sa parcelle est démolie ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le volume mitoyen côté rue de la Clinique est également en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse aux étages la profondeur du bâtiment mitoyen, que le bâtiment voisin a un profil particulier avec un bâtiment à front de rue et un bâtiment haut en intérieur d'îlot très proche ; que le nouveau volume a une profondeur d'environ 15m ; que la demande ne prévoit pas de rehausse du mur mitoyen ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant, qu'en effet la hauteur de la nouvelle construction ne peut être supérieure à celle du voisin mitoyen ; que la ligne de corniche du projet progresse en hauteur avec un point culminant le long de la nouvelle voirie, que cela étant, les gabarits proposés s'intègrent dans le contexte existant et permettent un séquençage qui casse l'effet bloc, que les lignes de constructions reprennent les lignes existantes des façades voisines ; que cette dérogation permet de marquer le nouvel angle au niveau de l'avenue de la Brasserie, que la dérogation est donc acceptable surtout à une échelle plus globale des gabarits de la rue ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la toiture, que le volume de couverture de la rampe de parking dépasse le profil mitoyen le plus bas de plus de 3m, que cependant il ne dépasse pas la hauteur des murs existants ; que cette dérogation concerne également les volumes principaux dont le faite est plus haut que le voisin de référence de la rue de la Clinique, que cependant les gabarits procèdent à une augmentation progressive vers l'avenue de la Brasserie et n'engendre pas de nuisance pour les voisins ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser les toitures plates, qu'il s'agit de toitures extensives ;

Considérant que la construction en sous-sol ne répond pas à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle n'est pas recouverte de 60cm de terre arable là où elle n'est pas construite hors-sol, qu'il s'agit de la portion de voirie, que cela aurait un impact sur la hauteur libre dans le parking ou sur les raccords avec les niveaux de voiries et trottoirs existants ; que la dérogation est donc acceptable ; que, de plus, cette portion du terrain est vouée à être intégrée dans le domaine public ;

Considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable, qu'en effet le rez-de-chaussée de l'immeuble d'angle est entièrement bâti ce qui s'ajoute à la partie de la nouvelle voirie ;

Considérant que ces dérogations sont acceptables en ce que le projet est un tout cohérent et que son implantation permet une restructuration de l'îlot et du tissu urbain et que c'est cette implantation qui implique les dérogations ;

Considérant que la demande est conforme au RCU ;

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

**Affectation :**

Considérant que la demande propose un programme mixte comprenant :

- un commerce de 225 m<sup>2</sup>,
- un bureau de 105 m<sup>2</sup>,
- du logement sur 5515 m<sup>2</sup>,

Considérant que le site se trouve en zone de forte mixité au PRAS, qu'il est donc souhaitable de prévoir une mixité de fonction ; que les prescriptions particulières de la zone prévoient que le rez-de-chaussée peut être affecté au commerce sans dépasser une surface plancher de 1000 m<sup>2</sup> pour autant que l'augmentation de la superficie de plancher au-delà de 200 m<sup>2</sup> soit motivées par des raisons sociales ou économiques, que les conditions locales le permettent et que la demande ait été soumise à mesures particulières de publicité ; que tel est le cas dans la présente demande ;

Considérant qu'au total la demande prévoit 53 unités de logement réparties comme suit :

- 6 studios (11%),
- 11 appartements 1 chambre (21%),
- 25 appartements 2 chambres (47%),
- 10 appartements 3 chambres (19%),
- 1 appartement 4 chambres (2%),

Considérant que les logements répondent à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité, qu'ils sont traversants ou bi-orientés sauf en ce qui concerne les studios, qu'ils sont conformes au Titre II du RRU ; que les grands logements sont situés en priorité au rez-de-chaussée ;

Considérant que les logements profitent quasi tous d'un espace extérieur privatif, que cela n'a pas été possible pour les 4 appartements situés dans l'immeuble rénové à l'angle de l'avenue Clémenceau et de la rue de la Clinique, que s'agissant d'une rénovation il n'est pas toujours possible de créer de nouveaux espaces extérieurs ; que cependant le projet prévoit que ces appartements aient accès via le local vélo au jardin commun ;

Considérant qu'il avait été mentionné en réunion de projet que les appartements D01 et D02 gagneraient en qualité et en intimité s'ils étaient légèrement rehaussés par rapport au niveau du trottoir, d'autant que ce sont les chambres qui sont en façade avant afin de permettre aux espaces de vie de profiter de l'espace extérieur ;

Considérant qu'une zone de recul est prévue le long de l'avenue de la Brasserie afin de permettre une distance entre les logements au rez-de-chaussée et la nouvelle voirie publique ;

Considérant que de plus la demande prévoit des locaux vélos jouissant de lumière et ventilation naturelle, que les circulations verticales offrent un accès direct au jardin commun dans la partie nouvellement construite ; que le projet intègre des locaux poussettes distincts au rez-de-chaussée de chacun des 4 noyaux de circulation vertical ;

Considérant que la demande prévoit 38 caves en sous-sol et que 31 des logements prévus possèdent une buanderie intégrée au logement ;

Considérant que les noyaux de circulation verticales sont répartis sur toutes les voiries y compris la nouvelle avenue de la Brasserie, que cela permet de l'activer en tant qu'espace public ;

Considérant que les places PMR au sous-sol ne sont pas réparties, qu'il serait intéressant de les répartir en fonction des ascenseurs qui donnent accès aux logements adaptés ;

Considérant qu'il y a lieu de choisir des espèces indigènes de la liste de Bruxelles Environnement pour l'aménagement paysager ;

**Façade :**

Considérant que dans le contexte existant la brique correspond aux activités industrielles et l'enduit blanc au logement ; que le projet prévoit une brique de teinte terre cuite sur l'ensemble des nouvelles façades à rue ; que malgré un matériau unique les différentes séquences sont clairement lisibles ;

Considérant que des jeux de briques légèrement en retrait font ressortir les baies vitrées et accentuent leur effet de grandeur, que les baies vitrées s'inscrivent dans un langage assez vertical en continuité des

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

*grandes fenêtres verticales des maisons bruxelloises ; que les châssis sont prévus en PVC de teinte gris-beige et les gardes corps métalliques également de teinte gris-beige ;*

*Considérant que les toitures en pente sont prévues en ardoise de teinte terre cuite, que cela vient s'uniformiser avec la teinte des briques de façade ; que ce traitement de façade permet de calmer la lecture de l'ensemble au vu des nombreux jeux de toiture ;*

*Considérant que les parties de façade en retrait sont prévues en enduit de teinte gris-beige, que cela permet de faire un rappel avec les matériaux du contexte ;*

*Considérant que la façade proposée est qualitative, que la composition des lignes de façade s'accorde avec celles des voisins et permet une bonne intégration au quartier ;*

*Considérant que par contre les lucarnes proposées pour le bâtiment rénové ne répondent pas au langage présent dans le quartier ; qu'il y a lieu de les supprimer ou de revoir leur expression en façade avant ;*

*Considérant que la demande prévoit des garde-corps vitrés pour les allèges des baies du bâtiment rénové, qu'il est préférable de prévoir des garde-corps métalliques comme ceux présents dans la rue pour rester cohérent avec le contexte ;*

*Considérant qu'il serait intéressant d'intégrer des gîtes pour chauve-souris et des nichoirs pour oiseaux ;*

#### *Pollution du sol :*

*Attendu que la parcelle se trouve en catégorie 3 à la carte de pollution du Sol de Bruxelles Environnement ;*

*Vu la reconnaissance de l'état du sol du 22/06/2021 fournie dans la demande, qu'il y a eu une étude de risques et une étude détaillée en 2015 ;*

*Considérant que les lucarnes du bâtiment rénové ne répondent pas au langage présent dans le quartier ; qu'il y a un lieu de les supprimer en façade avant ;*

*Considérant que la demande prévoit des gardes corps vitrés, qu'il est préférable de choisir des garde-corps métalliques pour rester cohérent avec le contexte ;*

#### *Gestion des eaux :*

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

*Considérant la note de gestion technique de gestion de l'eau sur la parcelle, que la demande prévoit une récupération et réutilisation des eaux de pluie et une gestion des eaux de ruissellement via des volumes de tamponnage ;*

*Considérant que deux des terrasses du rez-de-chaussée ne sont pas sur dalle, que pour ces terrasses-là, il y a lieu de prévoir des revêtements perméables ;*

#### *Gestion des déchets :*

*Considérant que la demande prévoit un local poubelle au sous-sol, que ceux-ci sont éloignés des logements et que le trajet pour sortir les conteneurs en voirie n'est pas excessivement direct ;*

*Considérant qu'un programme de 53 logements a un volume de déchets assez conséquent, qu'il n'est pas souhaitable d'encombrer l'espace public avec des conteneurs ; qu'il serait préférable de prévoir des conteneurs enterrés mutualisés ;*

*Que cependant ces conteneurs seraient préférablement placés côté chaussée de Mons et donc devraient être demandés par le porteur de projet du site mitoyen ; que les locaux prévus sont reconvertibles ; et qu'il y a lieu d'obtenir un pré-accord avec Bruxelles Propreté ;*

#### *Mobilité :*

*Attendu que le terrain se trouve en zone d'accessibilité A du RRU, qu'il est desservi par les lignes de métro 2 et 6 (station Clémenceau à 150m) et par la ligne de bus 46 ; que la gare du midi se trouve à 700 m ;*

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

Considérant que le projet prévoit 30 emplacements de stationnement dont 2 PMR en sous-sol, que cela correspond à un ratio de 0,57 place par logement ; qu'aucune place n'est prévue pour le commerce ou le bureau ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour du logement ; qu'en effet cet article stipule que pour toute nouvelle construction il faut prévoir au minimum 1 emplacement de stationnement par logement ;

Que cependant s'il n'est pris en compte que les logements situés dans les nouvelles constructions, alors le ratio est de 0,82 emplacement par logement ; que la dérogation se justifie au vu de l'excellente accessibilité du quartier et qu'un agrandissement du sous-sol n'est pas souhaitable afin de ne pas augmenter la perméabilisation du site ;

Considérant que la demande prévoit des emplacements vélos, qu'un total de 142 emplacements est prévu, ce qui correspond à un vélo par oreiller ; que ce total comprend également 11 vélos cargos ;

Considérant que le projet prévoit de les répartir de la manière suivante :

- 74 emplacements dans un local au rez-de-chaussée le long de la rampe de parking, directement accessibles de plain-pied depuis la rue de la Clinique, dont 5 sur rack double hauteur ;
- 52 dans un local juste à côté de la zone de bureau, directement accessibles depuis la rue de la Clinique et l'avenue de la Brasserie, dont 18 sur rack double hauteur ;
- 16 emplacements en sous-sol pour des vélos plus rarement sollicités, accessibles depuis la rampe de parking ;

Considérant que la nouvelle voirie à créer devra in fine être cédée à la commune, qu'elle ne sera accessible qu'aux piétons, cyclistes, véhicules pompiers et déménagements ; que le sous-sol est construit en partie sous la voirie et qu'il y a lieu d'obtenir l'accord de la commune à ce sujet ;

#### Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet porte sur les travaux suivants :

- La diminution de superficies de plancher de bureau de 3.505 m<sup>2</sup> à 105 m<sup>2</sup> ;
- La réalisation de 5.515 m<sup>2</sup> de logements ;
- La réalisation de 225 m<sup>2</sup> de commerce ;

Considérant qu'en application de l'article 9, 5°, le changement d'affectation des m<sup>2</sup> de bureaux existants en logement est exonéré de charges d'urbanisme ; que d'autre part les superficies de bureaux restant et de commerces n'atteignent pas les seuils définis à l'article 5, § 2 ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 2 115,00 m<sup>2</sup> pour les logements ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m<sup>2</sup> pour les logements par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 105 750,00 €, soit 2115,00 m<sup>2</sup> x 50 € ;

Considérant que la demande propose d'affecter les charges d'urbanisme aux travaux de réalisation d'une portion de la nouvelle voirie à créer, l'avenue de la Brasserie, que celle-ci est identifiée dans les documents graphiques ; qu'il s'agit de la partie débouchant rue de la Clinique d'une superficie de 330m<sup>2</sup> répartis en 200 m<sup>2</sup> de surface imperméable (correspondant à la partie couvrant du parking au sous-sol) et 130 m<sup>2</sup> de surface en pleine terre ;

Qu'en outre, le demandeur s'engagera, comme le prescrit l'article 100, § 1er, al. 2 du CoBAT, à céder à la commune la propriété de cette portion de voirie publique après la réalisation des travaux et après réception provisoire par la commune d'Anderlecht ;

Considérant que, pour la Commune, la création de la future voirie permet au projet de se développer tel que proposé avec deux façades supplémentaires ; que la reprise en gestion d'un passage incorporé dans

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

le domaine public a déjà en soi un impact sur les finances communales ; que la prolongation de la rue de la Brasserie n'a pour vocation que de permettre la restructuration de l'îlot par la création d'un nouveau front de bâtisse côté est et d'un cheminement apaisé entre la chaussée de Mons et la rue de la Clinique ; que, par conséquent, l'attribution de la charge à privilégier est de participer à des projets d'intérêt collectif profitant à l'ensemble du quartier ;

Considérant que l'autorité délivrante se réserve le droit de décider d'une autre affectation de la charge sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins, que la réalisation de cette partie de voirie est nécessaire à la réalisation du projet mais fait suite à de nombreuses discussions de toutes les instances publiques ;

De manière générale :

Considérant qu'il s'agit d'un projet qui s'inscrit dans un îlot particulier et qui réussit son inscription urbaine par son implantation en L et son travail de mise en cohérence avec le projet voisin ; que les volumétries et les matériaux proposés sont qualitatifs et permettent une bonne intégration dans le quartier ;

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 ;

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

- Respecter l'avis du SIAMU du 23/10/2023 ;
- Respecter l'avis de Vivaqua du 17/10/2023;
- Respecter l'avis de Sibelga du 05/10/2023 ;
- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 03/11/2023 ;
- Obtenir un pré-accord de Bruxelles Propreté pour la réalisation de conteneurs enterrés ;
- Fournir des informations sur la servitude de passage ;
- Choisir des revêtements de sol perméables pour les terrasses du rez qui ne sont pas sur dalle ;
- Prévoir des nichoirs et gîtes pour chauve-souris ;
- Prévoir des garde-corps métalliques pour le bâtiment rénové ;
- Supprimer les lucarnes en façade avant du bâtiment rénové ;
- Revoir l'aménagement du parking pour répartir les emplacements PMR à proximité des ascenseurs qui donnent accès à des logements adoptés ;» ;

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 complémentirement visé dans celui-ci ;

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Anderlecht du **30/01/2024** ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié, en date du **06/02/2024**, 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 du 23/10/2023 et vérifier avec le SIAMU qu'ils ont bien pris connaissance du déplacement de la servitude de passage ;
- Respecter l'avis de Vivaqua du 17/10/2023;
- Respecter l'avis de Sibelga du 05/10/2023 ;
- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 03/11/2023 ;
- Obtenir un pré-accord de Bruxelles Propreté pour la réalisation de conteneurs enterrés ;
- Choisir des revêtements de sol perméables pour les terrasses du rez qui ne sont pas sur dalle ;
- Prévoir des garde-corps métalliques pour le bâtiment rénové ;
- Supprimer les lucarnes en façade avant du bâtiment rénové ;
- Revoir l'aménagement du parking pour répartir les emplacements PMR à proximité des ascenseurs qui donnent accès à des logements adaptés ; » ;

Considérant que les plans modifiés ont été notifiés au fonctionnaire délégué en date du **29/04/2024** ;

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

Considérant que la demande modifiée a été déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué en date du **15/05/2024** ; que le demandeur devait fournir l'accord du SIAMU concernant la suppression de la servitude de passage en lien avec l'accessibilité du SIAMU à l'arrière du bâtiment sis rue Bissé 17 et si nécessaire l'accord conclu avec le propriétaire de la parcelle arrière afin de garantir cette accessibilité ;

Considérant que le demandeur a fourni des éléments complémentaires en vue de répondre à l'avis de réception incomplet du projet modifié le **01/07/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de la demande modifiée par le fonctionnaire délégué porte la date du **11/07/2024** ;

Considérant que la demande a été modifiée afin de répondre aux conditions de la commission de concertation et du fonctionnaire délégué ; que le demandeur précise dans sa note que le projet comporte les modifications suivantes :

- Un contact a été pris avec Bruxelles Propreté, que l'administration demande que l'échelle du projet soit de minimum 150 appartements pour le placement de containers enterrés ; que la présente demande de permis porte sur 53 appartements, un bureau de 105 m<sup>2</sup> et un commerce de 225 m<sup>2</sup> ;

Qu'en comptant le développement mitoyen (97 logements) ce seuil serait atteint mais que la présente demande ne peut pas être conditionné à la réalisation d'un projet voisin ; que Bruxelles Propreté n'a pas souhaiter donner une suite favorable et qu'il faut donc que le projet assure la gestion des déchets via des locaux poubelles propres ;

Que le projet prévoit un local poubelle au sous-sol, suffisamment dimensionné pour permettre le tri sélectif, et accessible par tous les habitants des appartements, directement depuis leur cage d'escalier ou leur ascenseur connectés aux sous-sols ;

- La demande prévoit un revêtement en pavés béton gazon drainants pour les terrasses des appartements B01 et B02, les deux seules terrasses sur les 4 du rez-de-chaussée n'étant pas implantées sur la dalle du couvrant sous-sol ;
- La demande prévoit des garde-corps métalliques à barreaudage vertical pour le bâtiment rénové situé au coin de la rue de la Clinique et de l'avenue Clémenceau ;
- La demande prévoit, pour l'appartement 1 chambre A41 une terrasse intégrée dans le volume de la toiture, côté sud (soit côté Avenue Clémenceau) et, pour l'appartement A42, de déplacer la terrasse afin de garder une cohérence esthétique du côté de cette façade Avenue Clémenceau, mais aussi et surtout afin de privilégier une orientation sud ;

Que cela permet de supprimer les lucarnes prévue sur ce bâtiment tout en maintenant une qualité de confort et d'habitabilité suffisante dans les logements sous toiture ;

- La demande a revu le positionnement des emplacements PMR dans le parking de manière à ce que ceux-ci soient plus centrales par rapport aux noyaux de circulation verticales ; qu'ils se trouvent aux emplacements numérotés 5 et 15

Considérant qu'aucune servitude de passage ne lie la parcelle concernée par la présente demande à la parcelle du n°17 de la rue Bissé, que ces parcelles ne sont pas mitoyennes ; que par contre un servitude de passage grève le fond au profit exclusif du propriétaire de la parcelle mitoyenne cadastrée 210M6 (parcelle concernée par le projet développé par Matexi – 01/PFD/1927257) ; que le propriétaire voisin et le développeur ont marqué leur accord pour une modification de la servitude ;

Considérant que dans le cadre de la demande 01/PFD/1927257 de permis pour la parcelle mitoyenne, le SIAMU a rendu un avis favorable conditionnel (avis du 03/06/2024 – C.1999.0617/19) dans lequel il est clair qu'ils ont connaissance de la servitude de passage assurant la sécurité des logements du bâtiment arrière de la rue Bissé n°17 et la possibilité d'une deuxième option d'évacuation ;

Considérant que la condition émise par le fonctionnaire délégué dans son article 191 relative à l'accessibilité SIAMU avait pour but de démontrer que le projet ne met pas à mal l'évacuation des logements du bâtiments arrière de la rue Bissé n°17, que les éléments joints au dossiers permettent de s'en assurer, qu'il n'y a donc pas d'obstacle à la délivrance du permis ;

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

Considérant que les compléments introduits sont des plans de localisation et de réalisation, une note explicative et un avis du SIAMU daté du 03/06/2024 (références : C.1999.0617/19) ;

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

Considérant, au vu des modifications apportées au projet, que le rapport d'incidences n'a pas dû être modifié ;

**XXX**

#### Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande vise à rénover, démolir et reconstruire un immeuble de bureaux en un ensemble de bâtiments accueillant les fonctions mixtes suivantes :

- la création de 5.507 m<sup>2</sup> de logements,
- la diminution de 3.385 à 105 m<sup>2</sup> de bureau,
- la création de 225 m<sup>2</sup> de commerce,

Considérant qu'en vertu de l'article 9, 5° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013, le changement de destination de bureau vers du logement est exonéré de charges d'urbanisme y compris en cas de démolition/reconstruction ;

Considérant que le maintien de 105 m<sup>2</sup> de bureaux ne donne pas lieu à l'imposition de charges d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de commerce créée est inférieure au seuil des 2 000 m<sup>2</sup> qui donne lieu à l'imposition de charges d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher de logements est de **5 507,00** m<sup>2</sup>, que seul est chargé le solde de m<sup>2</sup> de logements dépassant les m<sup>2</sup> de bureaux supprimés tel que prévu à l'article 9, 5° de ce même arrêté ;

Considérant que dès lors la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme de logements est de **2 227,00** m<sup>2</sup> ( 5.507 m<sup>2</sup> de logement projeté – (3.385 de logement existant – 105 de logement projeté));

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme relative à cette activité est fixée à **50,00** € par m<sup>2</sup> de superficie de plancher en application de l'article 6, 3° de l'arrêté ;

Considérant, dès lors, que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à **111 350,00** €, soit **2 227,00** m<sup>2</sup> x **50,00** € ;

Considérant que le demandeur a proposé lui-même des charges d'urbanisme en nature consistant en la réalisation des travaux de construction d'une portion de voirie débouchant sur la rue de la Clinique et destinée à prolonger l'avenue de la Brasserie ; que le descriptif des travaux figure dans le formulaire de demande de permis au cadre IX ;

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et Echevins d'Anderlecht du 30/01/2024 dans laquelle l'autorité communale propose d'affecter les charges d'urbanisme à la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espaces, équipements et bâtiments publics, de voiries et d'espaces verts qui sont géographiquement proches des projets générateurs de charges d'urbanisme;

Considérant que la création de cette voirie est souhaitée par les autorités publiques, que dans le cas de cette demande, elle a une incidence négative sur les appartements situés à l'angle et n'a pas d'intérêt réels pour le développement à l'échelle de la parcelle ; qu'il n'est d'habitude pas accepté que les charges soient attribuées à la création de voirie sur le site de la demande si celle-ci permet un développement plus important du projet, que tel n'est pas le cas ici ;

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

Considérant que l'autorité accepte la proposition des charges d'urbanisme en nature du demandeur ;

Considérant qu'il y a lieu d'établir un cahier des charges techniques des travaux, que celui-ci doit être soumis à l'approbation des services techniques de la commune d'Anderlecht avant le commencement des travaux ;

Considérant que le montant des travaux nécessaires à la construction de la voirie cyclo-piétonne est évalué à **109 808,00 €** par le demandeur ;

Considérant qu'afin de démontrer qu'il a « rempli » sa charge, le titulaire du permis doit, à la fin des travaux, présenter à l'autorité le décompte des coûts des travaux exécutés à titre de charge, sur base de factures et de preuves de paiement. Une vérification sera également effectuée par un contrôleur habilité à cet effet, de la cellule inspection et sanctions administratives, qui établira un rapport attestant, le cas échéant, de la réalisation conforme des charges ; que si, suite à la réalisation de cette charge d'urbanisme en nature, un solde numéraire devait rester par rapport au montant de la charge imposée, le solde constituera une charge en numéraire à verser à la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que les travaux relatifs à la charge en nature devront être commencés avant l'achèvement des travaux relatifs au présent permis ;

**XXX**

Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;

Considérant de ce qui précède que les incidences du projet, directs et indirects, à court et à long termes, temporaires ou permanents, ont été analysées et qu'elles ne portent pas atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain et n'ont pas de répercussions sociales ou économiques importantes ;

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

**Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur toiture) et 13 (maintien d'une superficie perméable) et au Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

Fait à Bruxelles, le

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART

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

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : **PU 53062**), Astrid*

*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](mailto: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 - 12e étage  
1030 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](mailto:beroep-recours@gov.brussels)) ou par lettre recommandée à la poste.*

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

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

## Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

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

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

## EXTRAITS DE Dispositions légales et réglementaires

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

### Décision du fonctionnaire délégué

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

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

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

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

### Modalités de publicité

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

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

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

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

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

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

#### OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

### Modification du permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Péremption et prorogation

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

§1<sup>er</sup>. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1<sup>er</sup>, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Recours au Gouvernement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Passé ce délai, la demande de permis est caduque.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de Anderlecht

Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Gemeente Anderlecht

**AVIS****MEDEDELING**

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

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

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

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

délivré le ...  
à Senne Invest I (Verburgh)  
par **Urban.brussels**  
progé le ...<sup>(1)</sup>  
prorogation reconduite le ...<sup>(1)</sup>

afgegeven op ...  
aan Senne Invest I (Verburgh)  
door **Urban.brussels**  
verlengd op ...<sup>(1)</sup>  
verlenging vernieuwd op ...<sup>(1)</sup>

OBJET DU PERMIS : Réover, démolir et reconstruire un immeuble de bureaux en un ensemble de bâtiments accueillant les fonctions mixtes de 53 logements, un espace commerce et un espace bureaux.

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : Renoveren, afbreken en herbouwen van een kantoorgebouw tot een gebouwencomplex met 53 woningen voor gemengd gebruik, een commerciële ruimte en een kantoorruimte

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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

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

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

## Suite de la procédure PEB<sup>1</sup>

### 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 CO<sub>2</sub>, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

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

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

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

<sup>1</sup> 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](http://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	<a href="mailto:facilitateur@environnement.brussels">facilitateur@environnement.brussels</a>	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	<a href="mailto:peb-epb@urban.brussels">peb-epb@urban.brussels</a>	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	<a href="mailto:info@confederationconstruction.be">info@confederationconstruction.be</a>	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	<a href="http://hub.brussels">http://hub.brussels</a>	02/ 422 00 20	Entreprises

#### **Site internet :**

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

[www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels) > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > 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 / certificat d'urbanisme / de lotir ayant pour objet : "Rénover, démolir et reconstruire un immeuble de bureaux en un ensemble de bâtiments accueillant les fonctions mixtes de 53 logements, un espace commerce et un espace bureaux.", 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 / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest (1) met als onderwerp “Renoveren, afbreken en herbouwen van een kantoorgebouw tot een gebouwencomplex met 53 woningen voor gemengd gebruik, een commerciële ruimte en een kantoorruimte” 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 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: