



ENVOI DIGITAL

Saint-Gilles, le

réf: PU2025-128

vos réf:

annexe(s):

Objet : Votre demande de permis d'urbanisme PU2025-128 sis Rue de Bordeaux 49

contact

Louis MENIA

T 02/536.03.60

F 02/536.02.02

M lmenia@stgilles.brussels

Monsieur,

En application de l'article 156 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, nous avons le plaisir de vous notifier la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 07/05/2026 vous accordant le permis d'urbanisme sollicité et repris sous objet pour modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de trois logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses.

La taxe calculée d'après les plans déposés, s'élève à 318,00€ (voir tableau ci-dessous). En vertu du règlement portant sur l'impôt sur les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme (voir exemplaire en pièce jointe), cette somme doit être déposée dès réception de la présente entre les mains du Receveur communal.

Le paiement s'effectue par virement au compte IBAN : BE05 0910 1654 3175 (BIC : GKCCBEBB) de l'Administration communale de Saint-Gilles, 1060 Bruxelles, en consignant sur le bulletin de versement la mention : PU2025-128 - Rue de Bordeaux 49 .

Nous attirons votre attention sur le fait qu'en vertu de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le permis et les plans cachetés par le Collège (ou une copie conforme de ceux-ci) doivent se trouver en permanence à la disposition des agents communaux à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes entrepris. Le non-respect de cet article constitue une infraction.

D'autre part, nous vous renvoyons à l'annexe 1 du permis vous spécifiant la législation relative à l'exécution du permis, aux délais de suspension ainsi qu'aux procédures de péremption, prorogations et recours.

Saint-Gilles

Place Van Meenen 39
B-1060 Bruxelles

T 0032 (0)2 536 02 11

F 0032 (0)2 536 02 02

M contact.1060@stgilles.irisnet.be

W www.stgilles.irisnet.be

BIC GKCCBEBB
IBAN BE53 0910 0017 7053

**PEB :**

Nous vous invitons à prendre connaissance de la note PEB en annexe concernant la suite de la procédure à suivre.

Taxe sur le permis d'urbanisme :

Son montant s'établit comme suit :

Nature de l'impôt	Quantités	Tarif	Total
Construction, reconstruction et agrandissement d'immeubles de toute nature (art. 3§1).	53 m ²	4 €/m ²	212,00
Id destination bureau	m ²	8 €/m ²	
Modification de façade (art.3§2).	1,5m ²	4 €/m ²	6,00
Changement de destination ou d'utilisation (art. 3§3).	m ²	4 €/m ²	
Id destination bureau	m ²	8€/m ²	
Division de logement (art.3§4)	m ² nb logement supplémentaires	4€/m ² 350 €/log	
Enseignes (art.3§5)	pièce	75 €	
Dispositifs publicitaires (art.3§6)	m ² /face	40 €/m ²	
Abattage d'arbres (art.3§7)	pièce	200 €/arbre	
Autre (art.3§8)	1 forfait	100 €	100,00
TOTAL			318,00€
Forfait minimum (art.2§1)		100 €	€

En vous souhaitant la bonne mise en œuvre de ce permis, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par le Collège ;

Le Secrétaire communal f.f.,

Stéphanie BOSMANS

Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée,

Catherine MORENVILLE,
Echevine de l'Urbanisme.



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Commune de Saint-Gilles
Nos références : PU2025-128
Annexe : 1 jeu de trois plans datés du 23/03/2026.

Formulaire 001

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- demandeur : 
- situation de la demande : Rue de Bordeaux 49
- objet de la demande : modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de trois logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses

ARRETE :

Art. 1^{er}. Le permis visant à modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de trois logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- (1) 1° se conformer au jeu de 3 plans datés du 23/03/2026 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- (1) 2° respecter les conditions suivantes :
 - Conditions émises par la commission de concertation :
 - Ne pas aménager de locaux habitables sous combles ;
 - Se conformer à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la capacité de la citerne de récupération des eaux pluviales, l'utiliser à des fins sanitaires et la déplacer sous la terrasse projetée ;
 - S'assurer de la bonne préservation de l'arbre situé au fond de la parcelle ;
 - Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les pièces de vie au sous-sol ;
 - Augmenter les superficies de pleine terre créées en augmentant la profondeur du jardin en fond de parcelle de 1,40m supplémentaires ;
 - Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;
 - ~~Conditions émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins :~~
- ~~(1) 3° s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes : ... ;~~
- (1) 4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/01/2026 (EN ANNEXE) ;
- ~~(1) 5° prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes : ... ;~~

~~(1) Art. 3. Les travaux ou actes permis (1) 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 Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire 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 collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire vingt jours après sa réception. (*application art. 157 CoBAT*)

Art. 6. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des Bourgmestre et Echevins 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'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

~~(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;~~

~~(1) 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) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) ;~~

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

(1) 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 ;

~~(1) 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 ;~~

~~(1) Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;~~

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

~~(1) Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le... et dénommé... ;~~

~~(1) Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé ... et approuvé le ... ;~~



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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

~~(1) Vu le(s) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) : ...;~~

(1) Vu le(s) règlement(s) communal(aux) d'urbanisme suivant(s) :

- Règlement communal sur les bâtisses ;

— ~~(1) Règlement communal d'urbanisme zoné « Quartier de l'Hôtel de Ville » ;~~

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

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

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du 19/05/2025 ;

Considérant que l'accusé de réception de dossier complet de la version initiale de cette demande porte la date du 22/07/2025 et a été notifié le 22/07/2025, que l'accusé de réception de la version modifiée (art.126) du Cobat porte la date du 19/01/2026 et a été notifié le 19/01/2026 ;

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

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

~~(1) plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne ...;~~

~~(1) permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne ...;~~

(1) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

R.R.U. Titre I :

art.4 (profondeur de la construction)

art.6 (toiture - hauteur)

R.R.U. Titre II :

art.10 (superficie nette éclairante)

(1) Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/01/2026 portant les références T.1999.0542/4 (EN ANNEXE) ;

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

~~(1) Considérant que la demande a été soumise à l'avis d'(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) : ...;~~

(1) Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, que l'enquête s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite et du 26/01/2026 au 09/02/2026 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

(1) Vu les avis de la commission de concertation du 23/09/2025 et du 24/02/2026,

(1) Considérant que l'avis de la commission de concertation du 24/02/2026 a tenu lieu d'avis conforme et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué, qu'il est libellé comme suit :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan régional d'affectation du sol arrêté par l'arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique et à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant la situation légale de l'immeuble : immeuble de bureaux ;



Considérant que la demande initialement introduite visait à modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de quatre logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses ;

Considérant que cette première version a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la commission de concertation émis en séance du 23/09/2025 libellé comme suit :

« Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2025 au 08/09/2025, aucune réaction n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 24/07/2025 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le changement de destination de bureau vers du logement est bienvenu sur le principe et est compatible avec les prescriptions du Plan régional d'affectation du sol pour la zone d'habitation ;

Considérant que le projet propose 1 logement de 3 chambres et 3 appartements de 1 chambre, que ce programme ne rencontre pas la volonté communale et régionale d'amélioration des qualités résidentielles et de préservation et de création de logements aptes à accueillir des familles avec enfants (relative mixité de taille de logements au sein de l'immeuble) ;

Considérant que le premier logement se développe sur le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière de l'immeuble, que les pièces de séjour se situent au sous-sol et les 3 chambres au rez-de-chaussée ;

Considérant que la parcelle est entièrement construite, qu'il est proposé de démolir une partie du volume en fond de parcelle et une partie centrale afin de créer deux zones de pleine terre plantée, que ces interventions permettent un désenclavement bienvenu de la parcelle ;

Considérant toutefois que le désenclavement proposé reste faible et qu'au vu de la superficie très importante du séjour du logement inférieur il y aurait lieu de proposer une perméabilisation plus importante de la parcelle ;

Considérant qu'une augmentation de la profondeur du jardin en fond de parcelle de 2m et de la largeur du patio de 60cm permettrait de proposer une réelle amélioration des qualités végétales et esthétiques de la parcelle et de sa gestion des eaux pluviales ;

Considérant également la présence d'un arbre dans le fond du jardin, qu'il y aurait lieu de veiller à sa préservation ;

Considérant que la dalle de sol est abaissée au niveau du bâtiment avant afin d'obtenir les 2,50m de hauteur sous plafond requis pour les pièces de vie, qu'il y a lieu de s'assurer de conserver au minimum cette hauteur ;

Considérant que la partie du séjour dans l'annexe arrière dispose d'une hauteur sous plafond généreuse de 2,87m et d'une large baie vitrée en façade arrière lui offrant des qualités d'habitabilité, que les espaces de vie sont particulièrement généreux avec une superficie totale de près de 70m² ;

Considérant également que les aménagements intérieurs du duplex sont globalement conformes aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que l'aménagement de ces pièces de vie privatise une grande partie du sous-sol de la maison et se fait au détriment des locaux partagés, que l'absence de local pour vélos et voitures d'enfants engendre une dérogation à l'article 17 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le duplex dispose déjà d'un espace de buanderie spacieux pouvant accueillir un WC et qu'il y aurait lieu de proposer un local commun en lieu et place du WC et vestiaire du logement ;

Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe au bel étage et son escalier d'accès depuis le sous-sol dérogent à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme et à l'article 6 (hauteur) dudit titre pour la reconstruction de la dalle de la terrasse, que la situation centrale de l'escalier et la position de la dalle de la terrasse entre des profils mitoyens plus hauts permettent de ne pas porter préjudice aux parcelles adjacentes ;



Considérant toutefois la faible hauteur du mur mitoyen de droite et d'une petite partie du mur mitoyen de gauche depuis la terrasse, que la réduction de sa profondeur à celle du mur de clôture mitoyen de gauche et la prévision d'une zone de retrait inaccessible de 1,90m depuis la limite mitoyenne de droite au-delà du profil mitoyen permettrait de limiter les dérogations et les vues préjudiciables ;

Considérant que la mise en place de lanterneaux permet un éclairage zénithal bienvenu du salon, qu'il y aurait toutefois lieu de prévoir une toiture végétalisée extensive sur le reste des zones de retrait et de matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;

Considérant que la mise en place d'un cache-vue sur le mur mitoyen du n°51 induit à nouveau une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme, qu'il ne s'agit pas d'un dispositif pérenne et qu'il y a lieu de le supprimer ;

Considérant que le logement de 1 chambre du 1^{er} étage est globalement conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme, que son aménagement nécessite toutefois des modifications volumétriques en façade arrière ;

Considérant en effet qu'un nouveau volume est construit en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle en lieu et place de l'annexe existante, que celui-ci occasionne une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la dérogation se limite à la partie supérieure du volume et que les rehausses mitoyennes de part et d'autre sont limitées en hauteur et en profondeur, que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage est conforme au titre I du Règlement régional d'urbanisme, que sa position enclavée entre les murs de clôture mitoyen existants de plus grande hauteur et sa faible profondeur permettent de limiter sa fréquentation et son impact sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le séjour du logement du 2^e étage hors espace de bureau dans l'extension déroge à l'article 3 du titre II du Règlement régional d'urbanisme en ce qu'il ne présente pas une superficie suffisante ;

Considérant qu'un bureau est aménagé au sein d'une extension en façade arrière afin d'augmenter la superficie des pièces de séjour, que l'annexe existante est démolie et reconstruite pour se faire ;

Considérant que la reconstruction de l'annexe est peu opportune pour accueillir un si petit espace, que l'annexe est de plus rehaussée d'un étage supplémentaire afin d'y aménager des sanitaires pour le 4^e logement, que la volumétrie est peu justifiée et déroge aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que la chambre déroge à l'article 10 (éclairage naturel) dudit titre et que la dérogation est due à la suppression du caractère traversant des pièces en enfilade ;

Considérant que la chambre du logement des 3^e et 4^e étage nécessite d'abaisser le plancher du 4^e étage afin d'en augmenter la hauteur sous plafond, que malgré cette modification structurelle importante la chambre déroge aux articles 3 (superficie) et 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que les dérogations nuisent à son habitabilité ;

Considérant que la salle de douche attenante à la chambre ne dispose également pas d'une hauteur sous plafond suffisante ;

Considérant enfin que le séjour déroge à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement régional d'urbanisme, que la diminution de sa hauteur sous plafond au minimum requis ne permet pas de compenser la dérogation ;

Considérant dès lors qu'au vu des faibles qualités d'habitabilité des deux petits logements supérieurs, leur réunion permettrait de supprimer l'annexe projetée et les dérogations qu'elle induit, de retrouver un séjour traversant au 2^e étage et plusieurs chambres conformes aux normes d'habitabilité au 3^e étage, que la mixité des typologies des logements en serait également améliorée ;

Considérant que la terrasse projetée au 2^e étage déroge à l'article 4 du titre I du Règlement régional d'urbanisme et occasionne des vues préjudiciables de par sa situation en promontoire sur l'intérieur de l'îlot, que la démolition de l'annexe permettrait d'agrandir la terrasse en largeur jusqu'au mur mitoyen de



gauche de plus grande hauteur et de proposer un retrait par rapport à la façade arrière permettant de limiter les vues et les dérogations ;

Considérant qu'il est prévu de végétaliser la totalité de la toiture plate de l'annexe du sous-sol, que cela contribue à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur d'îlot et qu'il y aurait lieu de veiller à retrouver des toitures végétalisées extensives également sur l'ensemble des zones de retrait des terrasses ;

Considérant que l'isolation de toiture par l'extérieur déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme, que cette dérogation est due à la hauteur de la bâtisse plus élevée que les deux profils mitoyens, que la dérogation est toutefois minime au vu de l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment que l'isolation permet et est dès lors acceptable ;

Considérant que l'isolation de la façade arrière par l'extérieur, bien que dérogeant par endroits à l'article 4 (profondeur) du titre I du Règlement régional d'urbanisme, soulève les mêmes remarques ;

Considérant qu'un bassin d'orage ainsi qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5m³ sont prévus, que ces dispositifs permettent une gestion bienvenue des eaux pluviales sur la parcelle, qu'il y aurait lieu de s'assurer que la citerne soit utilisée à des fins sanitaires et que sa capacité soit conforme à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme ;

Considérant la représentation sommaire des menuiseries de la façade avant (absence de dessin de la porte d'entrée, obturation de l'imposte et absence d'allège pleine de la porte du 1^{er} étage, absence de double cadre dans les parties fixes, ...), que les menuiseries d'origine sont toujours en place et qu'il convient de s'assurer de reproduire fidèlement leurs caractéristiques d'origine en cas de remplacement ;

Considérant que des petits bois semblent avoir été ajoutés dans l'imposte du châssis du rez-de-chaussée, que sa proportion a également été modifiée, que ces modifications semblent avoir été réalisées dès l'origine et ne portent pas atteinte à la composition de la façade ;

Considérant qu'il semblerait qu'un ouvrant soit ajouté en partie centrale de l'imposte afin de ventiler la chambre, qu'il y aurait lieu de retrouver des doubles cadres dans les parties fixes de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant que la division quadripartite plutôt que tripartite du châssis du soupirail ne soulève pas d'objection ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- *Se conformer à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la capacité de la citerne de récupération des eaux pluviales et l'utiliser à des fins sanitaires ;*
- *Augmenter les superficies de pleine terre créées en augmentant la largeur du patio de 60cm et la profondeur du jardin en fond de parcelle de 2m ;*
- *S'assurer de la bonne préservation de l'arbre situé au fond de la parcelle ;*
- *Revoir les aménagements du sous-sol en attribuant le vestiaire et WC du logement inférieur à un local commun pour les logements ;*
- *Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les pièces de vie au sous-sol ;*
- *Prévoir une toiture végétalisée extensive pour la toiture de l'annexe du sous-sol et les zones de retrait des terrasses ;*
- *Prévoir une zone de recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite et limiter la profondeur de la terrasse au mur de clôture mitoyen de gauche au 1^{er} étage, et matérialiser l'emprise de la terrasse par la pose d'un garde-corps ;*
- *Supprimer l'annexe reconstruite aux 2^e et 3^e étages ;*
- *Limiter la profondeur de la terrasse du 2^e étage au profil mitoyen de gauche et matérialiser son emprise par la pose d'un garde-corps ;*
- *Supprimer le brise-vue sur le mur mitoyen avec le n°51 au rez-de-chaussée ;*
- *Ne pas modifier la dalle du grenier ;*
- *N'aménager qu'un seul logement de plusieurs chambres aux 2^e et 3^e étages globalement conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement régional d'urbanisme ;*
- *Reproduire fidèlement les caractéristiques d'origine pour la porte, les châssis du rez-de-chaussée (à l'exception de l'imposte et des petits bois) et des étages de la façade avant (dessin de la porte d'entrée, imposte vitrée et allège pleine de la porte du 1^{er} étage, double cadre dans les parties fixes, ...) ;*
- *Retrouver des doubles cadres dans les parties fixes de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ; »*



Considérant que, suite à cet avis, le demandeur a déposé un projet modifié en date du 09/01/2026, que ce dernier ne répondait volontairement pas à l'ensemble des conditions et a été traité en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que la présente demande vise à modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de trois logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses et plus précisément :

- Aménager un duplex 3 chambres au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- Aménager un appartement 1 chambre au 1^{er} étage ;
- Aménager un duplex 3 chambres au 2^{ème} étage et dans les combles ;
- Démolir deux cheminées ;
- Modifier des murs porteurs ;
- Aménager un escalier en colimaçon entre le rez-de-chaussée et le sous-sol et une trémie dans le plancher du rez-de-chaussée ;
- Démolir et reconstruire la dalle du grenier et aménager deux escaliers de meunier pour y accéder depuis le niveau bas des combles ;
- Démolir une partie de l'annexe en fond de parcelle ;
- Aménager un patio en sous-sol ;
- Reconstruire et exhausser deux annexes ;
- Isoler la toiture et la façade postérieure par l'extérieur ;
- Construire un escalier extérieur dans le patio du sous-sol ;
- Modifier le châssis du soupirail ;
- Aménager une terrasse en rez-de-jardin ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate arrière au rez-de-chaussée ;
- Aménager un balcon au 1^{er} étage ;
- Aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe au 2^{ème} étage ;

Considérant l'absence de réaction pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/01/2026 au 09/02/2026 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/01/2026 (favorable sous conditions) ;

Considérant que le projet amendé répond à la plupart des conditions émises par la commission de concertation précédente ;

Considérant en effet que le nombre de logements a été réduit de quatre à trois afin de permettre l'aménagement d'un logement de trois chambres en duplex aux 2^e et 3^e étages ;

Considérant que ce nouvel aménagement permet la réduction de la volumétrie projetée par la suppression de l'annexe initialement prévue au 2^{ème} étage, que l'expression de la façade postérieure s'en trouve rationalisée, que cela profite aussi à l'habitabilité du logement concerné dès lors que la suppression de l'annexe permet la mise en place d'une large baie vitrée ;

Considérant que les trois chambres du 3^{ème} étage dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme dès lors que leur éclairage naturel est inférieur aux 1/5 de la superficie de la pièce, que la dérogation est toutefois faible et partiellement compensée par la situation des chambres au dernier étage bénéficiant de plus de luminosité ;

Considérant que deux trémies sont créées dans la dalle du grenier maintenue pour offrir des espaces annexes sous combles aux 2 petites chambres, que ces espaces n'ont pas la hauteur sous plafond requise pour les rendre habitables mais peuvent constituer des espaces de rangement appréciables ;

Considérant que la condition de la commission de concertation précédente concernant l'emprise de la terrasse comprenait une erreur dès lors qu'elle concernait le 2^e étage et non le 1^{er} étage ;

Considérant que la profondeur de la terrasse du 2^e étage a été limitée au profil mitoyen de gauche, qu'un retrait de 1,90m a été prévu par rapport à la limite mitoyenne de droite et que son emprise a été matérialisée par la pose d'un garde-corps, conformément à la condition de la commission de concertation précédente, que les zones de retrait ont été aménagées en toitures végétalisées extensives, ce qui est bienvenu ;

Considérant que le logement du 1^{er} étage est inchangé par rapport à la version précédente du projet et soulève les mêmes remarques positives quant à son aménagement et la volumétrie projetée ;



Considérant que la répartition du sous-sol a été modifiée en faveur des espaces partagés en proposant un local commun pour les vélos et poussettes dans la pièce avant et des caves en lieu et place de l'ancien WC et vestiaire de l'appartement inférieur, ce qui est bienvenu ;

Considérant que la largeur du patio du sous-sol a bien été augmentée de 0.60m mais que la profondeur du jardin n'a pas été augmentée des 2.00m conditionnés mais uniquement de 0.60m, que la note explicative précise que le volume bâti a été réduit pour s'aligner à la structure existante, que le recul de 2m nécessiterait également de recréer de nouvelles fondations ;

Considérant que le taux d'emprise de la construction sur la parcelle est de 72%, ce qui reste une proportion d'imperméabilisation trop importante, que la réduction de l'espace de cuisine/salle-à-manger maintiendrait une superficie totale de séjour pour le logement d'environ 60m² hors circulation, ce qui reste très confortable pour un logement de 3 chambres, qu'il conviendra donc de se conformer à la condition de la commission de concertation du 23/09/2025 et d'augmenter de 2m la profondeur du jardin ;

Considérant que la dalle de sol est abaissée au niveau du bâtiment avant afin d'obtenir les 2,50m de hauteur sous plafond requis pour les pièces de vie, qu'il y a lieu de s'assurer de conserver au minimum cette hauteur ;

Considérant que le projet intègre une citerne de récupération des eaux pluviales de 5m³, que celle-ci reste insuffisante au vu des 165m² de toiture en projection horizontale (5.5m³ minimum) et qu'il y a lieu de se conformer à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour sa capacité et de l'utiliser à des fins sanitaires ;

Considérant également qu'il serait de plus judicieux de la placer sous la terrasse pour ne pas porter atteinte aux zones de pleine terre du jardin ;

Considérant que la condition de la commission de concertation précédente de s'assurer de la bonne préservation de l'arbre situé au fond de la parcelle reste d'actualité ;

Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est à présent prévue sur la toiture de l'annexe du sous-sol ce qui est bienvenu ;

Considérant que le demandeur précise que le brise-vue végétal sur le mur mitoyen avec le n°51 au rez-de-chaussée est situé sur la propriété voisine et ne lui appartient pas, qu'aucune modification de celui-ci n'est donc possible ;

Considérant que la représentation des menuiseries en façade avant a été revue afin de reproduire les caractéristiques d'origine pour la porte, les châssis du rez-de-chaussée (à l'exception de l'imposte et des petits bois) et des étages de la façade avant (dessin de la porte d'entrée, imposte vitrée et allège pleine de la porte du 1er étage, double cadre dans les parties fixes, ...) ;

Considérant que des doubles cadres ont été prévus dans les parties fixes de l'imposte du châssis du rez-de-chaussée ;

Considérant accessoirement l'absence d'information sur l'emplacement des évacuations des chaudières, que celles-ci devront satisfaire à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de:

- Ne pas aménager de locaux habitables sous combles ;
- Se conformer à l'article 16 du titre I du Règlement régional d'urbanisme pour la capacité de la citerne de récupération des eaux pluviales, l'utiliser à des fins sanitaires et la déplacer sous la terrasse projetée ;
- S'assurer de la bonne préservation de l'arbre situé au fond de la parcelle ;
- Maintenir une hauteur sous plafond de minimum 2,50m pour les pièces de vie au sous-sol ;
- Augmenter les superficies de pleine terre créées en augmentant la profondeur du jardin en fond de parcelle de 1,40m supplémentaires ;
- Se conformer à l'art. 62 du Règlement communal sur les bâtisses pour les chaudières et leurs évacuations ;

Les documents répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestres et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (plans modificatifs, documents administratifs adaptés en conséquence – annexe I, statistique et proposition PEB).



Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et à l'article 10 du Titre II du Règlement régional d'urbanisme sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

~~(1) Vu la proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins relative aux dérogations au (1) susdit plan particulier d'affectation du sol (1) susdit permis de lotir ;~~

~~(1) Vu l'avis conforme et/ou la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du , libellé comme suit :~~

~~(1) Considérant que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme et/ou sa décision sur les dérogations dans les délais prescrits ;~~

~~(1) Considérant que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, sont dispensés de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

~~(1) Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du ... (art. 126/1, §1^{er} du CoBAT) ;~~

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

~~(1) que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;~~

(1) Considérant que le collège des Bourgmestre et Echevins a notifié en date du 09/03/2026, la décision d'imposer des conditions qui impliquent des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art. 191 du CoBAT) ;

(1) que les plans modifiés datés du 23/03/2026 ont été notifiés au collège des Bourgmestre et Echevins en date du 14/04/2026 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

~~(1) que les plans modifiés ont été notifiés au collège des Bourgmestre et Echevins en date du et que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;~~

Considérant que le Collège fait siens les motifs repris dans l'avis de la commission de concertation ;

Considérant l'avis conforme de la commission de concertation émis en séance du 24/02/2026 favorable au projet sous réserve de remplir 6 conditions ;

Vu la demande de plans modificatifs en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Vu les plans modifiés datés du 23/03/2026 et introduits le 14/04/2026, tendant à répondre aux conditions de la commission de concertation ;

Considérant que les plans modifiés présentent :

- Deux greniers non habitables sous combles ;
- Une citerne de 5,000 litres, soit une capacité conforme à l'article 16 du Titre I pour une superficie de toitures en projection horizontale d'environ 150m², et placée sous la terrasse au rez-de-jardin ;
- Une hauteur sous plafond de 2.50m au moins pour l'ensemble des pièces de vie du sous-sol ;
- Une augmentation de la profondeur du jardin en fond de parcelle de 1.40m supplémentaires ;

Considérant toutefois que la hauteur du conduit d'évacuation des gaz brûlés des chaudières est limitée à 1.15m environ au-delà de la corniche, qu'étant situé vers la naissance du versant postérieur de la toiture il conviendra de prévoir une hauteur de 2.20m, conformément à l'article 62 du Règlement communal sur les bâtisses



Considérant que cette condition ainsi que la condition concernant la préservation de l'arbre au fond du jardin ne nécessitent pas la production de plans modifiés et que les plans ont été annotés en conséquence ;

Fait en séance du 07/05/2026

Par le Collège :

La Secrétaire communale f.f.,

Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée,

(s) Stéphanie BOSMANS

(s) Catherine MORENVILLE,
Echevine de l'Urbanisme.

Le

Par le Collège :

La Secrétaire communale f.f.,

Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée,

{{#1D:"Signer2","Size":{"Height":"100","Width":"200"}#}}

{{#1D:"Signer1","Size":{"Height":"100","Width":"200"}#}}

Stéphanie BOSMANS

Catherine MORENVILLE,
Echevine de l'Urbanisme.

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.
(Références dossier régional : ...)*

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ou par lettre recommandée à la poste.



EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du collège des bourgmestre et échevins

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;

- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le permis délivré en application de l'article 156 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 7.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Modalités de publicité

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

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

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

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

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



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

OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;

5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : l'avis d'affichage et l'avertissement sont joints au plans du présent permis

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

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

Modification du permis d'urbanisme

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

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

1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;

2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;

3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

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

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;

- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

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

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

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

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

Péremption et prorogation

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

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

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

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

- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut



être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suspension et annulation

Article 161, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

Dans le délai visé à l'article 157, § 1er, alinéa 1er, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

§2. Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

Article 162 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités 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. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée. Le permis reproduit le texte de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

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

Recours au Gouvernement

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

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

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

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

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



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

Article 2 de l'arrêté relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1er. Préablement 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.

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

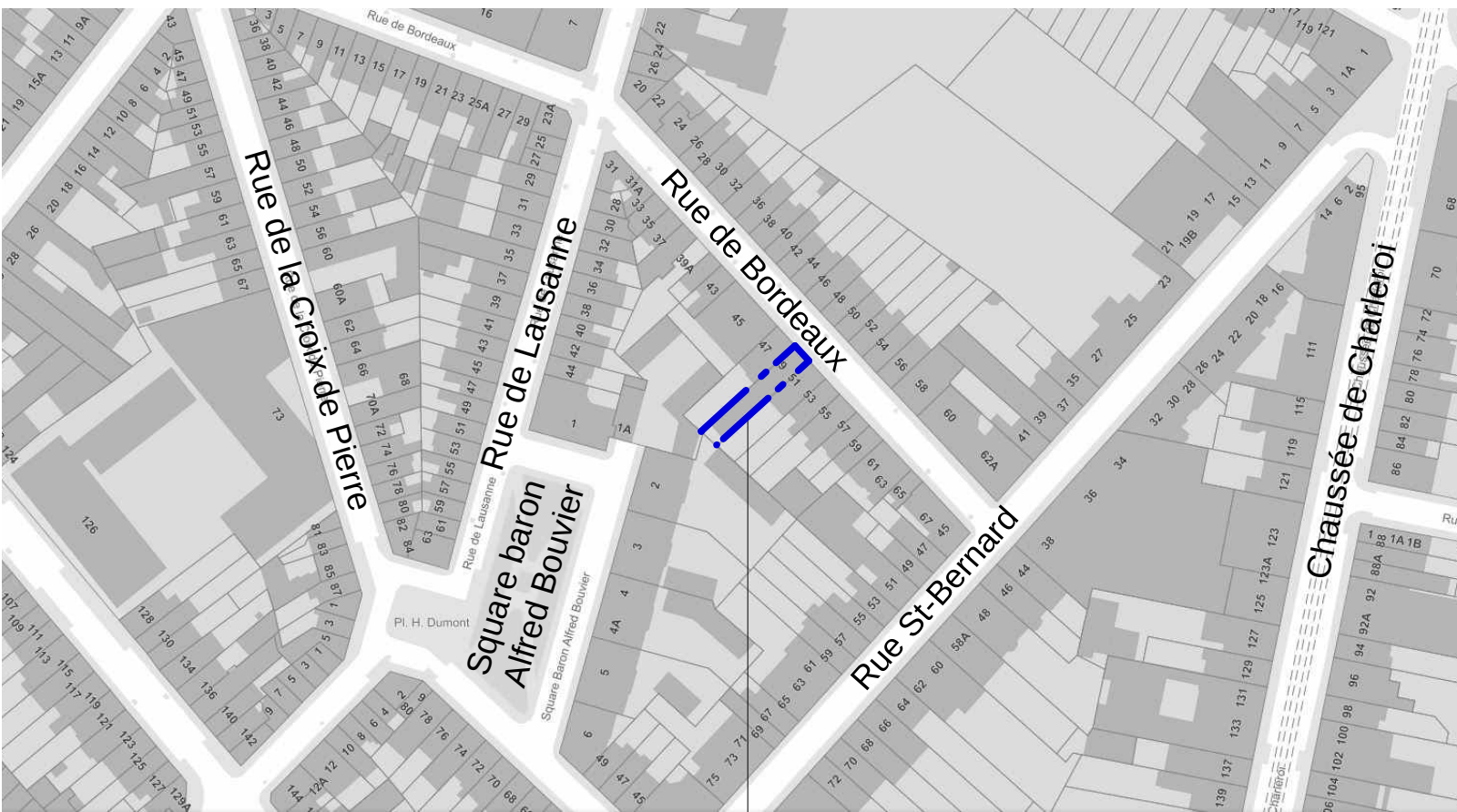
Zenith

Boulevard du Roi Albert II, 37 – 12^{ème} étage

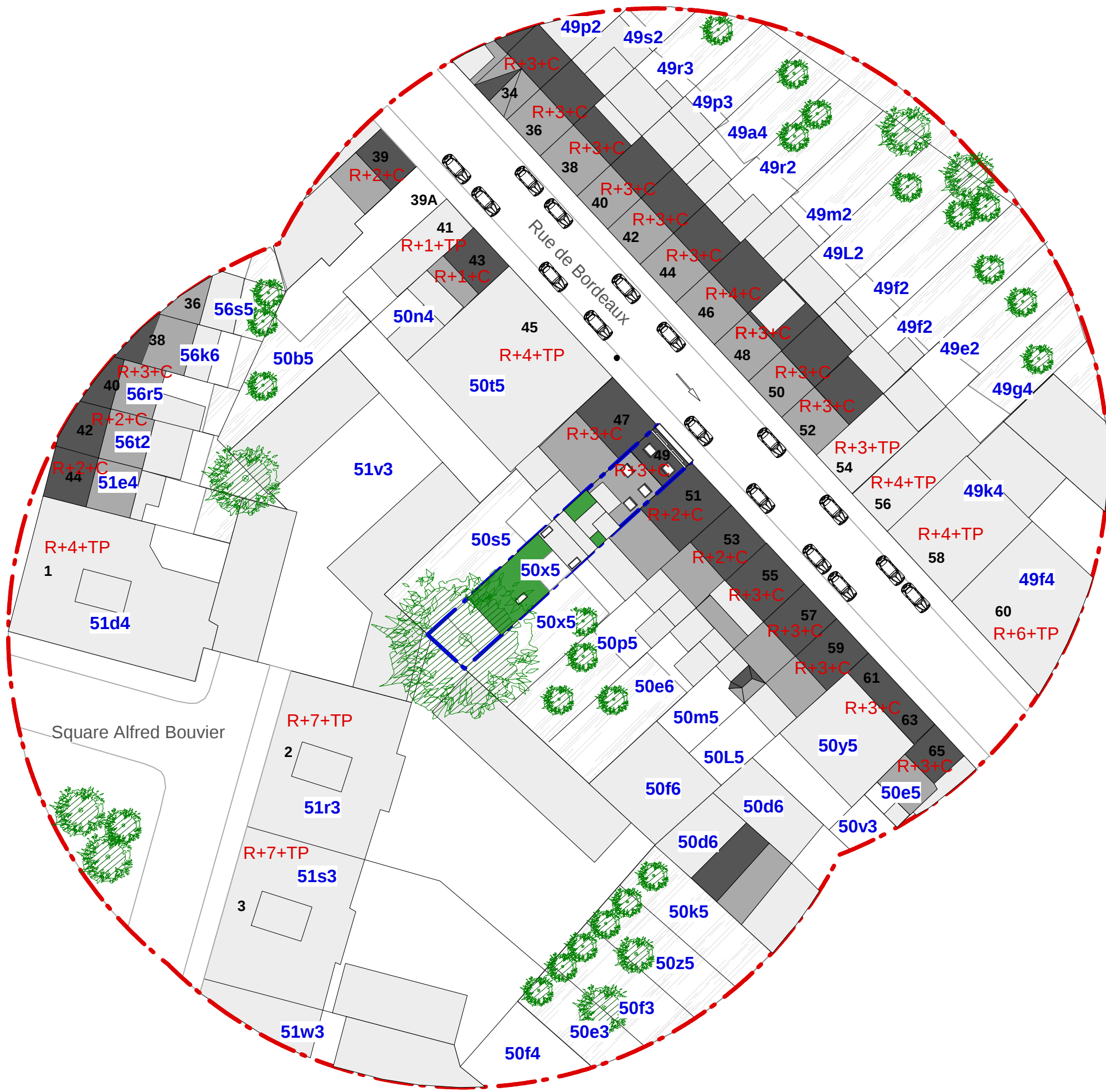
1030 BRUXELLES

beroep-recours@gov.brussels

- Respecter l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/01/2026 (en annexe).



Situation du bien



- Se conformer à l'article 62 du Règlement communal sur les bâties pour le conduit d'évacuation des gaz brûlés des chaudières (prévoir une élévation minimale de 2.20m pour un conduit débouchant vers la naissance du versant) - voir P.3.

REZ+2

REZ+1

BEL ETAGE

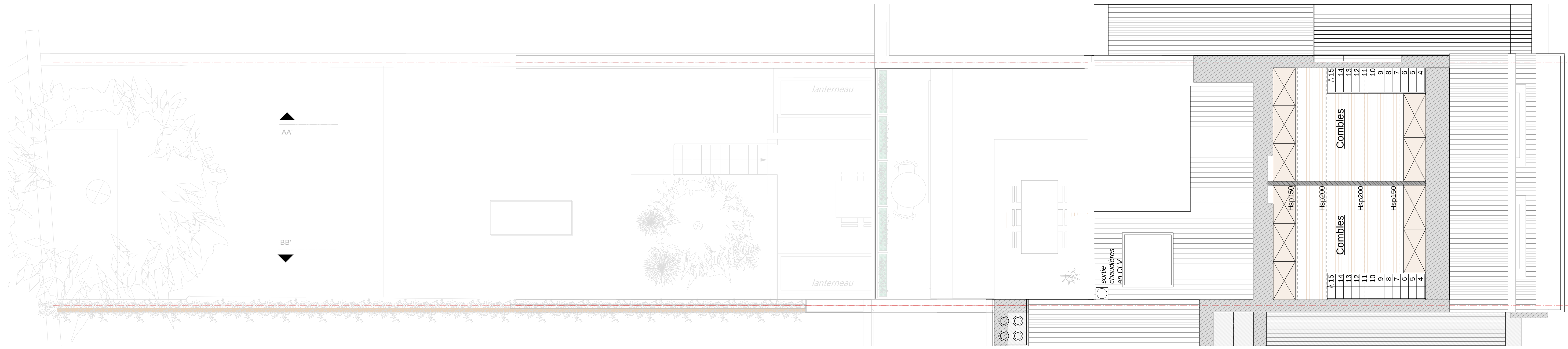
1060

St Gilles Gillis

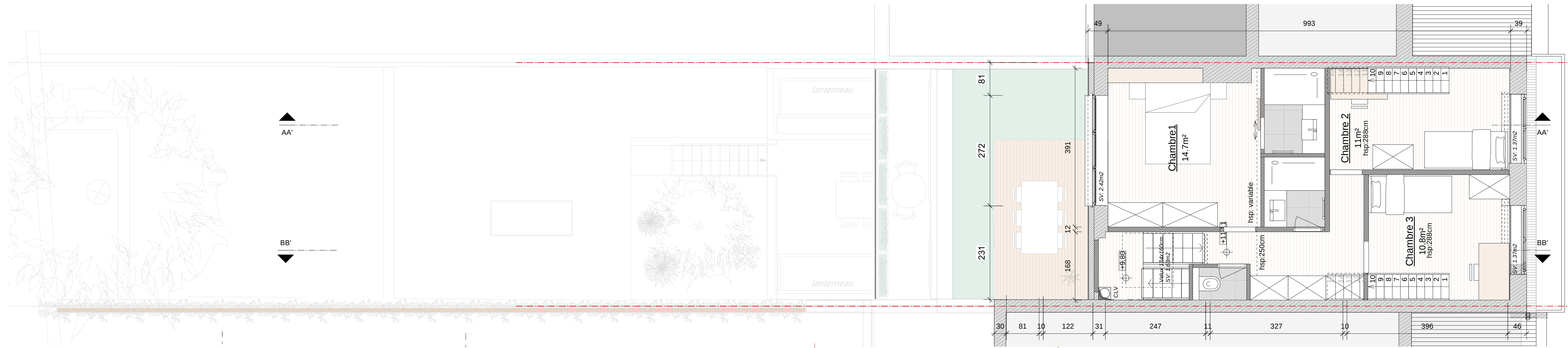
Délivré

ENTRESOL

PERMIS D'URBANISME		PU	
OBJET: TRANSFORMATION DE BUREAUX EN 3 UNITES DE LOGEMENT		Documents : - Plan de situation - Plan d'implantation - Plan d'entresol - Plan de bel-étage - Plan de R+1 - Plan de R+2	
SITUATION: Rue de Bordeaux, 49 1060 Saint-Gilles cadastre : Section B - 50R5			
MAITRE DE L'OUVRAGE:		Indice 02 Plans modificatifs suite à "avis favorable sous condition de la CC du 24/02/2026"	
ARCHITECTE: ORTS et BALLERIAUX Architectes SRL 307, chaussée d'Alsemberg B-1190 Bruxelles Tél.: 02.256.21.74 orts-balleriaux@hotmail.com			
DATE 23/03/2026	Ech. 1/50, 1/500, 1/2.000	PLAN N°	6/8
		SITUATION PROJETEE	



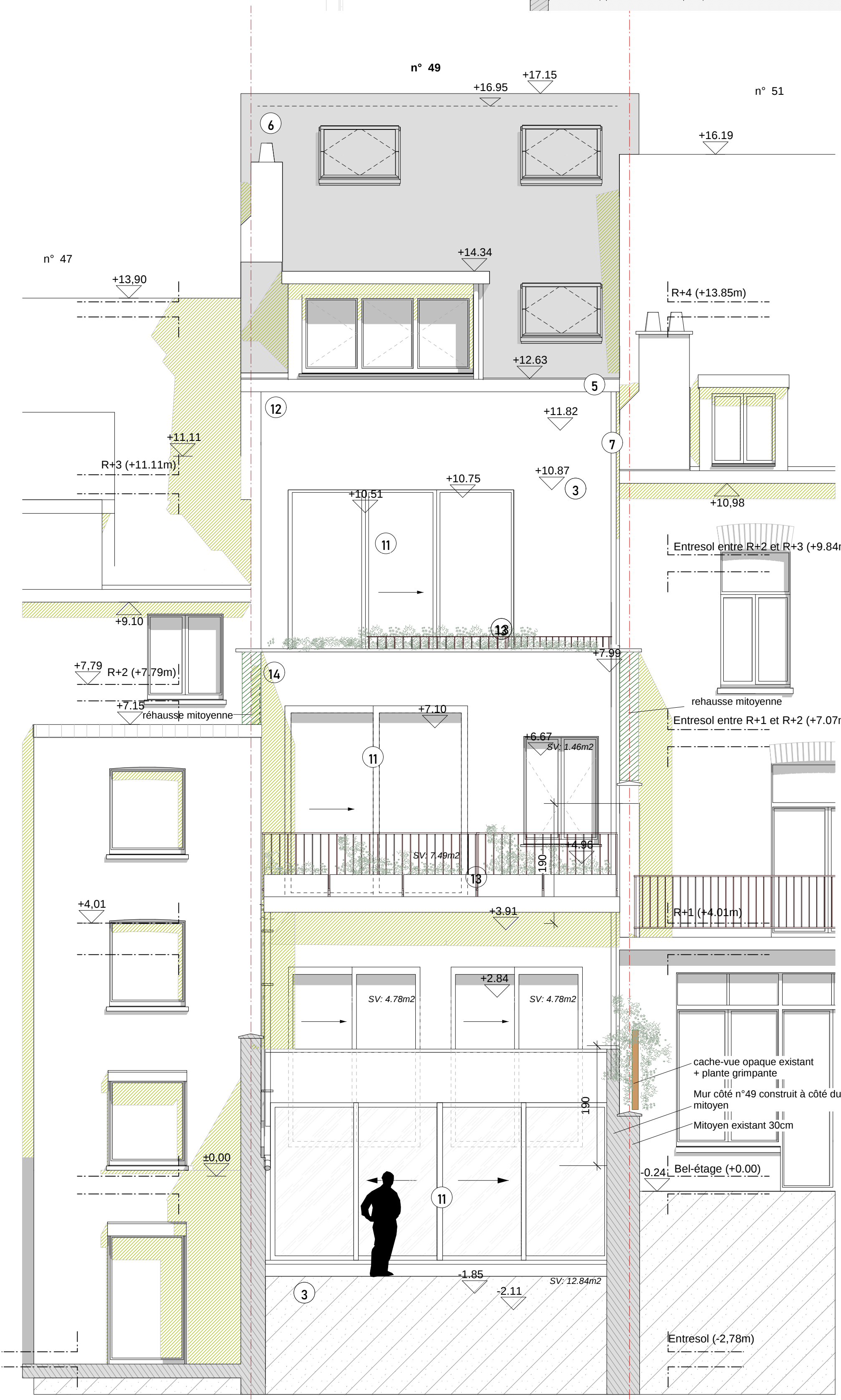
REZ+4



REZ+3



FACADE AVANT



FACADE ARRIERE



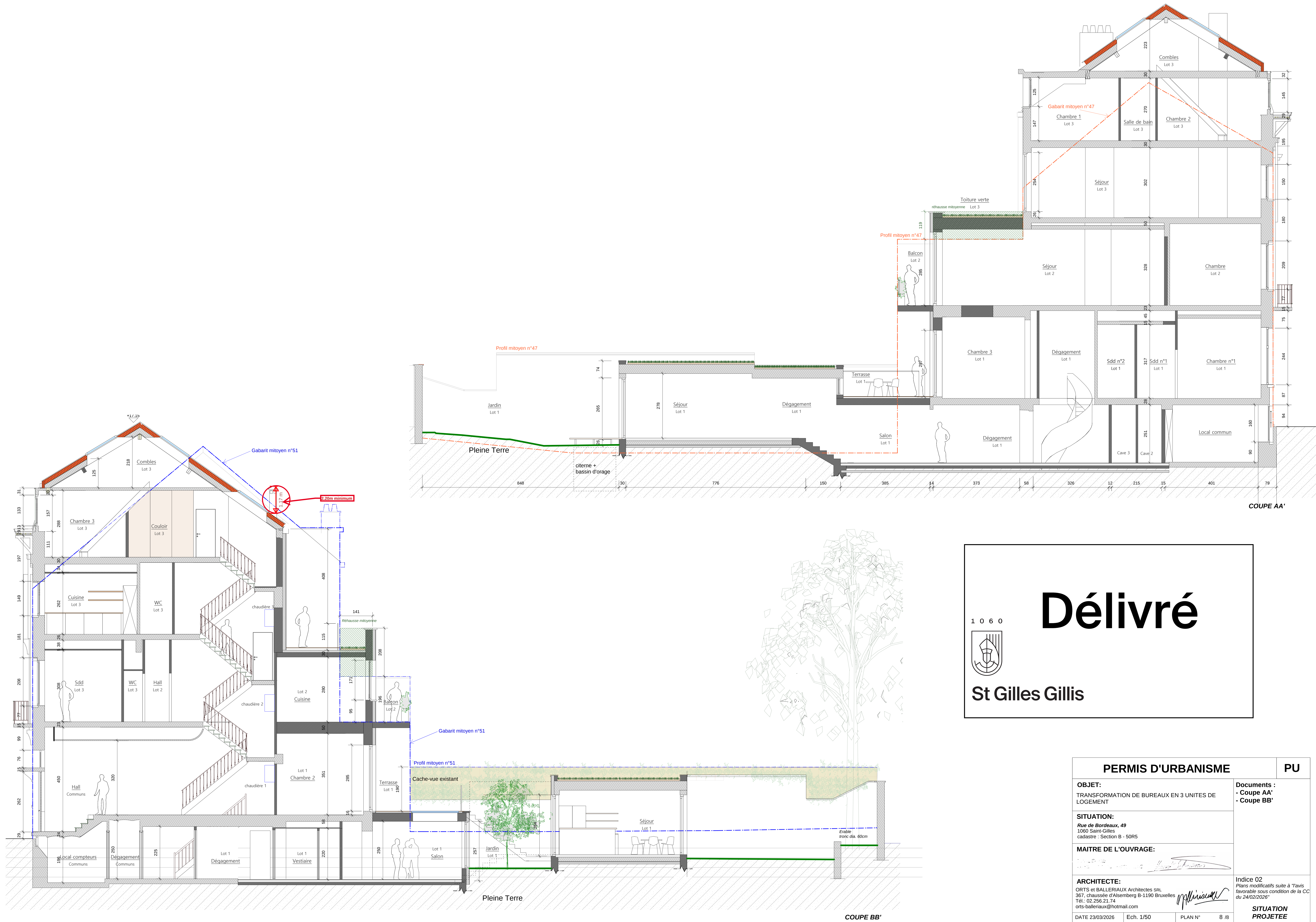
Croquis axonométrique

1060

St Gilles Gillis

Délivré

Légende plans Existant Béton coulé en place Bois-Scapex Bois de Merisier Chapuis Bois Tanne Laité Bois Young		Légende façades: 1 Brique rouge 2 Châssis bois peint en blanc 3 Souils et sousbassement en pierre bleue 4 Ferroménrie peinte en blanc 5 Comiche bois peint en blanc 6 Tulle gris foncé 7 DEP zinc 8 mentage gris moyer 9 doise artificielle gris foncé 10 èche bois peint en gris foncé
PERMIS D'URBANISME		PU
OBJET: TRANSFORMATION DE BUREAUX EN 3 UNITES DE LOGEMENT		Documents : - Plan de R+3 - Plan de R+4 - Façade à rue - Façade arrière - Croquis axonométrique
SITUATION: Rue de Bordeaux, 49 1060 Saint-Gilles cadastre : Section B - 50R5		
MAITRE DE L'OUVRAGE: 		
ARCHITECTE: ORTS et BALLERIAUX Architectes SRL 367, chaussée d'Alsensberg B-1190 Bruxelles Tél.: 02.256.21.74 orts-balleriaux@hotmail.com		Indice 02 Plans modificatifs suite à "avis favorable sous condition de la CC du 24/02/2026"
DATE 23/03/2026 Ech. 1/50 PLAN N° 7 / 8		SITUATION PROJETEE



COM: SAINT-GILLES

Place Maurice Van Meenen, 39

1060 SAINT-GILLES

Bruxelles, 21/01/2026

Vos réf. : Votre demande du 20/01/2026

Nos réf. : **T.1999.0542/4**

Nova réf. : **1987018**

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter : D. Platteau
davy.platteau@fire.brussels

Concerne : Demande de permis d'urbanisme

Modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de trois logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses.

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Rue de Bordeaux 49, 1060 Saint-Gilles

1.2. Demandeur

Com: Saint-Gilles

Place Maurice Van Meenen, 39

1060 Saint-Gilles

1.3 Maître d'ouvrage

Service
d'urbanisme
1060 Saint-Gilles

1.4 Architecte

Orts & Balleriaux Architectes

Chaussée d'Alseberg, 367

1190 Forest

1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le / Plans vu le	Remarque
Plans digitaux	1		20/01/2026	My permit
Dossier photographique	1		20/01/2026	
Note explicative	1		21/01/2026	

1.6. Antécédents.

Avis du service d'incendie du 04/08/2025 (Réf.:T.1999.0542/3) la modification de bureaux à immeuble de quatre logements, rapport favorable sous conditions.

2. Cadre et objectif.

2.1. Type de demande

Bâtiment existant (au sens de l'AR du 7/7/1994 - dernière modif. en date du 20/5/2022)

2.2. Réglementation

1. L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 25 m, il doit tendre à répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) - Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.
2. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements.
3. Recommandations du Service d'Incendie en matière de rénovation et transformation de logements à Bruxelles (<https://pompiers.brussels/fr/reglementation>).

3. Description de la demande.

Modification de la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de trois logements dans un immeuble de type moyen (R-1, +4) contenant au :

- sous-sol : caves, compteurs, local poubelles, partie basse du duplex avec le niveau bel-étage
- bel-étage : hall d'entrée, cage d'escalier, partie haute du duplex avec le niveau sous-sol.
- niveau +1 : un logement
- niveau +2, +3 et +4 : un logement triplex

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- les portes d'accès aux logements sont coupe-feu de classe EI 1 30.
- la partie cave est compartimentée avec des parois REI 60 et une porte coupe-feu de classe EI 1 30.
- les portes d'accès au local poubelles et le local vélo sont coupe-feu de classe EI 1 30.

5. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

6. Motivation.

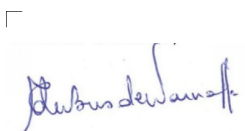
Après l'examen des plans soumis à son attention, le Service d'Incendie formule les remarques suivantes au sujet des transformations:

1. Les éléments notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 - Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).
2. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
3. Chaque unité de logement doit être séparée du reste du bâtiment par des parois, sols et plafonds résistant au feu présentant une résistance au feu EI 60 minimum. La communication est assurée par des portes d'une résistance au feu EI₁30.
4. L'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doit être encloisonné; les parois de la cage d'escalier, y compris la paillasse et la paroi triangulaire à l'endroit de privatisation de cette cage d'escalier, doivent présenter un EI 60.

5. Par défaut une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, est prévue dans la partie supérieure de la cage escaliers intérieure. Deux exceptions à cette règle standard sont autorisées :
 - Les bâtiments comprenant 2 entités de logements n'ont pas besoin de prévoir une baie de ventilation.
 - Les bâtiments comportant 3 ou 4 unités de logements ne nécessitent pas l'installation d'une baie de ventilation, mais sont équipés d'une installation de détection incendie de type 'surveillance des voies d'évacuation' selon la norme NBN S21-100.
6. Le local destiné à l'entreposage des déchets ménagers doit satisfaire aux critères suivants :
 1. Les parois, sols et plafonds des locaux destinés à l'entreposage des déchets ménagers présentent une résistance au feu d'au moins EI 60.
 2. Chaque porte d'accès dans une paroi intérieure de ce local doit être une porte à fermeture automatique présentant une résistance au feu EI₁30.
7. S'il peut contenir des vélos électriques ou des poussettes, le local à vélos doit être compartimenté par des parois présentant EI 60 et des baies d'accès fermées par des portes EI 30 sollicitées à la fermeture.
8. Au sous-sol, les portes d'accès aux caves doivent être coupe-feu de classe EI₁ 30, sollicitées à la fermeture.
9. Les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.
10. Les installations de chauffage, non reprises sur les plans, doivent répondre à la réglementation en vigueur.
11. Tout logement doit être équipé de détecteurs de fumée autonomes conformément aux dispositions de l'Arrêté du gouvernement de Bruxelles-Capitale du 28/09/2023.
12. Les parties communes de la construction doivent être équipées d'un éclairage de sécurité qui satisfait aux prescriptions de la norme NBN EN1838. L'éclairage de sécurité doit s'activer automatiquement et immédiatement en cas de défaillance de l'éclairage normal. Il doit pouvoir fonctionner au moins une heure sans interruption.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-Chef de Service



Tanguy du Bus de Warnaffe
21 janv. 2026]

Colonel T. du Bus de Warnaffe

Capitaine



Davy Platteau
21 janv. 2026]

D. Platteau

Ce rapport est envoyé à

Bourgmestre

Bourgmestre Saint-Gilles / Burgemeester Sint-Gillis

**Copie demandeur /
Gestionnaire**

Commune de Saint-Gilles

Demandeur

Com: Saint-Gilles

**Maître d'ouvrage /
Exploitant /
Organisateur**

Exploitant

Facturation

Facturation

Architecte

Orts & Balleriaux Architectes



St Gilles Gillis

Urbanisme

Service Urbanisme
Rue de la Liberté 10
1060 Saint-Gilles
Tél : 02 536 17 55
Fax : 02 536 17 56
Email : contact.1060@stgilles.brussels
www.stgilles.irisnet.be

Saint-Gilles, le

réf: PU2025-128

vos réf:

annexe(s):

OBJET : PU2025-128 - Rue de Bordeaux 49
SUITE DE LA PROCEDURE PEB

contact

Lori MAHMOURIAN

T 02/536.17.55

M epbdossierpeb@stgilles.brussels

Monsieur,

Veuillez trouver ci-après les suites à donner en temps voulu à la procédure dite d' "Unité Rénovée Lourdemment" (URL) qui concerne votre projet :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer à Bruxelles Environnement le formulaire de « notification de début de travaux » dûment complété, conformément à l'art. 2.2.8. § 1er du COBRACE¹.
- Au plus tard 2 mois après la fin du chantier, vous devez envoyer à Bruxelles Environnement le formulaire de « déclaration PEB » dûment complété, conformément à l'art. 2.2.11. § 1er du COBRACE.

Adresse pour l'envoi des formulaires à envoyer à Bruxelles Environnement

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

Ou par email : epbdossierpeb@environnement.brussels

Nous vous rappelons que le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de l'entière responsabilité du déclarant (maître d'ouvrage). En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses Art. 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son Art. 2.6.5.

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., notre agent PEB dont vous trouverez les coordonnées ci-contre, est à votre disposition.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par le Collège ;

La Secrétaire communale f.f.,

Stéphanie BOSMANS

Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée,

Catherine MORENVILLE,
Echevine de l'Urbanisme.

Saint-Gilles

Place Van Meenen 39
B-1060 Bruxelles

T 0032 (0)2 536 02 11

M contact.1060@stgilles.brussels

W www.stgilles.irisnet.be

BIC GKCCBEBB
IBAN BE53 0910 0017 7053

¹ Code Bruxellois de l'Air du Climat et de la maîtrise de l'Energie, voté le 2 mai 2013, modifié le 7 mars 2024.



L'administration communale de Saint-Gilles vous présente ses salutations distinguées et vous prie de trouver, en annexe, les documents graphiques de votre permis d'urbanisme visées par le Collège des Bourgmestre et Échevins.

Rappel de vos obligations :

Avant d'entamer les travaux et/ou actes :

- En application de l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature, l'abattage d'arbres est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (article 68, §1, 7°). Des dérogations peuvent être obtenues dans certains cas et suivant les modalités définies aux articles 83 et suivants de la même ordonnance ;
- Suivant l'article 194/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le Collège des Bourgmestre et Échevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés (voir formulaires ci-joints) ainsi que de l'affichage au moins 8 jours avant d'entamer ces travaux ;
- Depuis le 01/07/2008 une nouvelle réglementation concernant l'amiante est d'application (Arrêté du Gouvernement régional du 10/04/2008 publié au Moniteur Belge le 18/06/2008). En conséquence, pour tout chantier de démolition d'un bâtiment ou d'un ouvrage d'art d'une surface brute de plus de 500 m² ou de transformation d'une surface de plus de 500 m² d'un bâtiment ou d'un ouvrage d'art, il y a lieu de prendre contact au préalable avec le service environnement (02/536.03.13).

Pendant la durée des travaux et/ou de l'accomplissement des actes :

- Le permis et le dossier annexé doivent se trouver en permanence à la disposition des agents communaux, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis (art. 194/2 du CoBAT) ;
- Un avis indiquant que le permis a été délivré (ci-joint) doit être affiché, sur le terrain de manière visible depuis l'espace public, par le demandeur avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux et/ou des préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci (art. 194/2 du CoBAT) ;
- Les plans et impositions du permis sont à respecter scrupuleusement. Des visites seront effectuées par les agents communaux et par le Service d'incendie et d'aide médical urgente. Un avis après travaux sera demandé à cet organisme afin de vérifier la conformité. En cas de non-respect du permis ou de l'avis du SIAMU, procès-verbal sera dressé et envoyé à Monsieur le Procureur du Roi.

Après l'achèvement des travaux et/ou actes :

- Le titulaire du permis doit avertir de la fin des travaux et/ou actes (voir formulaire ci-joint).

A compléter et renvoyer par recommandé sous enveloppe fermée aux administrations
concernées au moins 8 jours avant d'entamer les actes ou travaux.
Le non-respect de cette obligation d'avertissement constitue une infraction (art.300, 4° du CoBAT)

Document n°2 à envoyer :	Au Fonctionnaire délégué de la région de Bruxelles-Capitale SPRB – BUP – Direction de l'Urbanisme Mont des Arts 10-13, 1000 Bruxelles
---------------------------------	--

Concerne le permis référencé **PU2025-128** relatif au bien sis :

Rue et n° **Rue de Bordeaux 49**

Code Postal **1060** Localité **Saint-Gilles**

délivré en date du 07/05/2026 par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Statistique : modèle : I Cadre B

Conformément à l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), je
soussigné/e, titulaire du permis, (nom, prénom ou raison sociale)

Soussigné : Jean-Louis G. - 1000, 17 - 1000 - 1

informe le Fonctionnaire délégué que :

1. les actes ou travaux commenceront en date du :

2. les actes ou travaux termineront aux alentours du :

3. l'avis indiquant la délivrance du permis a été/sera affiché en date du :

L'entrepreneur / responsable du chantier est :

Prénom :

Nom :

Rue :

N° :

Code postal :

Localité

N° téléphone :

GSM :

(signature du titulaire du permis et date)

Administration communale de Saint-Gilles
Service de l'Urbanisme
Place Maurice Van Meenen 39
1060 Bruxelles

Objet : permis d'urbanisme PU2025-128 - Rue de Bordeaux 49
Déclaration de fin de travaux

Madame, Monsieur,

Je (nous) soussigné(e)(s),
atteste(ons) par la présente que les travaux et/ou actes autorisés par le permis d'urbanisme PU2025-128
en date du 07/05/2026 sont achevés depuis le

Je (nous) vous prie(ons) de procéder à la visite du bien ayant fait l'objet du permis d'urbanisme. A cette
fin, il y aura lieu de prendre contact avec :

Prénom :

Nom :

Rue :

N° :

Code postal :

Localité

N° téléphone :

GSM :

Email :

Les actes et travaux réalisés ☐ sont / ☒ ne sont pas soumis à l'Ordonnance de la performance
énergétique des bâtiments (OPEB) du 07 juin 2007 ou au Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de l'Energie
(CoBrACE) du 2 mai 2013.

(Date + signature du (des) déclarant(s))

AVIS D’AFFICHAGE	MEDEDELING VAN AANPLAKKING
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE SAINT-GILLES Application de l'article 194/2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) PERMIS D’URBANISME N° : PU2025-128 Rue de Bordeaux 49 délivré le 20/04/2026 à M^{me} Vincent Arnaud, M^{me} Schurmans Vincent Arnaud par l'Administration communale de Saint-Gilles prorogé le OBJET DU PERMIS : modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de trois logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses DUREE PREVUE DU CHANTIER: ENTREPRENEUR / RESPONSABLE DU CHANTIER: Nom : Adresse : Tél. : HORAIRES DU CHANTIER Sauf autorisation expresse du Bourgmestre, et à l’exception des travaux réalisés par des particuliers à leur propre habitation ou au terrain qui l’entoure, et dont les nuisances n’excèdent pas la mesure des inconvénients normaux du voisinage, <u>le travail sur le chantier</u>, en ce compris les livraisons et la mise en marche du chantier, <u>est interdit les samedis, dimanches et jours fériés</u>. Il ne peut avoir lieu les autres jours de la semaine qu’entre : • 7 heures et 19 heures ; • 7 heures et 16 heures, lorsque le battage des pieux, des palplanches, le concassage des débris ou l’utilisation de marteaux-piqueurs ont lieu	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SINT-GILLIS Toepassing van artikel 194/2 van de Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING Nr : PU2025-128 Bordeauxstraat 49 afgegeven op 20/04/2026 aan SUTLAB S.P.R.L. Meneer Schurmans Vincent Arnaud door het Gemeentebestuur van Sint-Gillis verlengd tot VOORWERP VAN DE VERGUNNING :het wijzigen van de bestemming van het gebouw van kantoren naar 3 woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van terrassen GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN: AANNEMER / VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF: Naam: Adres: Tél. : UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS Behalve met uitdrukkelijke toestemming van de Burgemeester en behoudens de werken die worden uitgevoerd door particulieren aan hun eigen woning of op het omliggend terrein en die niet meer hinder veroorzaken dan de normale buurthinder, <u>is het werken op de bouwplaats</u>, met inbegrip van leveringen en het opstarten van de werf, <u>verboden op zaterdag en zondag en op de feestdagen</u>. Er mag enkel gewerkt worden op de andere dagen: • tussen 7 uur en 19 uur; • tussen 7 uur en 16 uur wanneer het gaat om het heien van palen of damwanden, het vergruizen van puin of het gebruik van pikhamers.



Conseil communal du 22 décembre 2022

Règlement-Taxe sur les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme – Renouvellement et modifications (Exercices 2023 à 2027).

Le Conseil,

Vu l'article 170, § 4 de la Constitution ;

Vu l'article 117 et 118 de la Nouvelle loi communale ;

Vu l'article 252 de la Nouvelle loi communale imposant l'équilibre budgétaire aux communes;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire en abrégé CoBat ;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales et ses modifications ultérieures ;

Vu le règlement général relatif à l'établissement et au recouvrement des impôts communaux adopté par le Conseil communal en date du 29 mai 1997 et ses modifications ultérieures ;

Vu l'ordonnance du 18 avril 2002 modifiant l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale et ses modifications ultérieures ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998, relatif à la transmission au Gouvernement des actes des autorités communales en vue de l'exercice de la Tutelle administrative et ses modifications ultérieures ;

Vu la circulaire du 8 septembre 2016 relative à la réforme de la tutelle administrative ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les actes et travaux visés par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la commune doit faire face ;

Considérant que la réalisation des permis d'urbanisme génère des dépenses supplémentaires pour la Commune notamment au niveau de la sécurité et de la propreté, qui relèvent des compétences des Communes au regard des articles 135, § 2 de la Nouvelle Loi communale sans que ceux qui en bénéficient participent à ses coûts ; qu'il est par conséquent légitime de financer une partie de ces dépenses supplémentaires par le produit de la taxe ;

Considérant qu'il est légitime d'exonérer de la présente taxe, non seulement les actes et travaux exécutés par une personne de droit public dès lors qu'ils sont directement liés à l'exercice de ses missions mais également tant les immeubles qui sont construits sous le patronage de la société du logement de la Région Bruxelloises que les immeubles rénovés par le biais d'une Agence Immobilière Sociale ou par le fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que l'autorité communale peut décider d'exonérer de la présente taxe, le changement de destination d'une autre activité vers le logement ;



Considérant qu'il y a lieu d'exonérer de la présente taxe, l'abattage d'arbre pour raison de sécurité publique ;

Revu sa délibération du 1^{er} mars 2018 relative au renouvellement et à la modification du règlement fiscal sur les travaux soumis à permis d'urbanisme pour un terme expirant le 31 décembre 2022 ;

Décide :

1. de renouveler et modifier, comme ci-après, à partir du 1^{er} janvier 2023 et pour un terme de 5 ans, expirant le 31 décembre 2027, le règlement relatif à la perception d'un impôt sur les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

I. DURÉE ET ASSIETTE

Article 1

§1. Il est établi à partir du 1^{er} janvier 2023 et pour un terme de 5 ans, expirant le 31 décembre 2027, le règlement relatif à la perception d'un impôt sur les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

§2. Sont soumis aux présentes dispositions tous les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu notamment de l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), exécutés sur le territoire de la commune, quelle que soit l'instance ayant délivré le permis.

II. MODE DE CALCUL

Article 2

§ 1. Le montant de la taxe est constitué de la somme des montants calculés sur base des tarifs spécifiques détaillés à l'article 3, avec un minimum forfaitaire de 100 €.

§ 2. Les modifications soumises à l'impôt sont établies sur base des documents les plus récents dans le dossier d'archives de l'immeuble concerné.

§ 3. L'impôt est calculé dans l'unité de mesure (m² ou unité), telle que définie pour les actes et travaux détaillés à l'article 3, sur base des plans et annexes du permis.

§ 4. Les superficies de plancher (hors sol, sous-sol) sont calculées au droit de l'extérieur des murs de façade et à l'axe des murs mitoyens, les planchers étant supposés continus, sans déduction des murs et autres dispositifs techniques intérieur quelconque.

Pour les démolitions totales suivies de reconstructions, la superficie de l'ensemble de la nouvelle construction sera prise en considération (comme s'il s'agissait d'une nouvelle construction sur un terrain non bâti).

Pour les transformations lourdes, tous les nouveaux planchers ainsi que ceux mis à ciel ouvert seront comptabilisés.

§5. Les superficies de façade sont calculées au droit des axes des mitoyens et du niveau moyen du trottoir à la corniche, par niveau modifié et sans déduction des portes et fenêtres.

§6. Le calcul des superficies imposables est arrondi à l'unité supérieure.

III. REDEVABLE

Article 3

L'impôt est dû par le bénéficiaire du permis d'urbanisme, tel qu'identifié par la demande de permis, c'est-à-dire la personne physique ou morale pour le compte de laquelle les actes et



travaux soumis à permis sont demandés. S'il y a plusieurs personnes qui sont bénéficiaires du permis, celles-ci sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe. Lorsque le permis a pour objet la division de l'immeuble en plusieurs lots, l'ensemble des bénéficiaires des actes et travaux résultant de cette division sont également tenus solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

IV. TAUX

Article 4

Les taux sont fixés comme suit :

Construction, reconstruction, transformation avec extension, placement de bâtiment(s), ouvrage(s), installation(s) fixe(s) même temporaire(s)	• 4 € par m² de superficie de plancher. • Lorsque les actes et travaux concernent une destination de bureau : 8 € par m² de superficie de plancher.
Modification de façade visible depuis l'espace public	• 4 € par m² de superficie de façade
Changement de destination ou d'utilisation	• 4 € par m² de superficie de plancher. • Lorsque les actes et travaux concernent une destination de bureau : 8 € par m² de superficie de plancher.
Division de logements	• 4 € par m² de superficie de plancher et 350 € par logement supplémentaire.
Placement d'enseignes	• 75 € par enseigne
Placement de dispositifs publicitaires	• 40 € par m² et par face
Abattage d'arbre	• 200 € par arbre.
Autres actes et travaux non spécifiés ci-dessus	• La taxe est fixée forfaitairement à 100 €.

V. EXONÉRATION

Article 5

Sont exonérés de la taxe:



- Les actes et travaux exécutés par une personne de droit public et à condition que les actes et travaux soient directement liés à l'exercice de ses missions.
- Les immeubles qui sont construits sous le patronage de la société du logement de la Région Bruxelloises.
- Les immeubles rénovés par le biais d'une Agence Immobilière Sociale.
- Les immeubles construits ou rénovés par le fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Le changement de destination d'une autre activité vers le logement.
- L'abattage d'arbre pour raison de sécurité publique.

VI. RECOUVREMENT ET REMBOURSEMENT

Article 6

§1. La taxe est perçue au comptant dès la notification du permis, que le permis soit délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins ou par une autre instance.

§2. Lorsque la perception ne peut pas être effectuée au comptant, la taxe est enrôlée et est immédiatement exigible.

§3. Le recouvrement et le contentieux relatifs à la présente imposition sont réglés conformément à l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications ultérieures.

§4. L'établissement, le recouvrement et le contentieux suivent, en outre, les dispositions du règlement général, arrêté par le Conseil communal en séance du 29 mai 1997 et ses modifications ultérieures.

Article 7

§1. La totalité du montant de la taxe sera restituée au redevable dans les cas suivants :

- Si le redevable se désiste du permis d'urbanisme qui lui a été délivré avant le début des actes et travaux autorisés.
- Si le permis d'urbanisme venait à être annulé par une décision du Conseil d'Etat avant d'avoir été mis en œuvre.

§2. La rétrocession des sommes payées est subordonnée à l'introduction d'une demande par le redevable auprès du Collège des Bourgmestres et Echevins qui statuera en qualité d'autorité administrative dans les 6 mois de la notification du désistement ou de la décision de conseil d'Etat.

Dans les autres cas, la taxe perçue restera acquise par la commune. La somme reste acquise à la Commune.

VII. CONTENTIEUX

Article 8

§1. Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation auprès du Collège des Bourgmestres et Echevins.

§2. Cette réclamation doit être introduite par écrit et doit, sous peine de déchéance, être introduite par envoi postal, par remise contre accusé de réception au guichet du service communal des taxes, par fax ou par voie électronique, endéans les trois mois à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle ou à compter de la date de la perception au comptant.



§3. Cette réclamation doit être motivée, datée et signée par le réclamant ou son représentant.

§4. Le redevable ou son représentant qui souhaite être auditionné doit également expressément le mentionner dans sa réclamation.

§5. L'introduction d'une réclamation ne suspend pas l'exigibilité de la taxe et des intérêts de retard.

2. de transmettre la présente délibération pour notification à l'autorité de tutelle.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 17/12/2020 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme des décisions 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.

Par un arrêté du 17 décembre 2020, le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale a modifié les modalités relatives à l'affichages des décisions prises en matière de permis d'urbanisme et de lotir.

En conséquence, il appartiendra dorénavant au demandeur du permis de procéder à l'affichage d'un **avis de communication des décisions qui doivent être affichées à partir du 1^{er} janvier 2021**:

1. sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
et
2. aux accès existants et futurs de celui-ci :
 - I. situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
ou,
 - II. lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique.

L'avis doit être affiché **durant quinze jours**. Vous disposez de **dix jours pour mettre en place cet avis** :

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

Vous trouvez cet avis ci-annexé.

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.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2020 tot wijziging 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

Met een besluit van 17 december 2020 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de modaliteiten van de aanplakking van de beslissingen over stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen gewijzigd.

Het is vanaf nu aan de aanvrager van de vergunning om **een mededeling aan te plakken van de beslissingen die vanaf 1 januari 2021** aangeplakt moeten worden:

1. op het betrokken goed, op een plaats die vanaf de openbare weg zichtbaar is,
en
1. aan de bestaande of toekomstige toegangen tot het betreffende goed:
 - I. die op de grens tussen dit goed en de openbare weg liggen,
of,
 - II. indien er geen toegang tot dit goed is, op de muren en gevels ervan aan de kant van de openbare weg.

Het bericht moet **vijftien dagen worden aangeplakt**. U heeft **tien dagen de tijd om dit bericht op te stellen**:

- ofwel vanaf de ontvangst van de beslissing;
- ofwel vanaf het verstrijken van de termijn, toegekend aan de vergunningverlenende overheid voor de betekening van haar beslissing, indien het uitblijven van een beslissing geldt als weigeringsbeslissing.

U vindt dit bericht in bijlage.

De berichten moeten gedurende de hele aanplakkingsperiode in perfecte staat van zichtbaarheid en leesbaarheid worden gehouden. U moet ze dus zo plaatsen dat ze gemakkelijk te lezen zijn, op een hoogte van 1,50 meter, eventueel op een schutting of een paneel op een stok.



Le Collège des bourgmestre et échevins fait connaître que le permis d'urbanisme visant à modifier la destination du bâtiment de bureaux à immeuble de trois logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurel, le volume, la façade et aménager des terrasses , Rue de Bordeaux 49 a été délivré sous condition le 07/05/2026.

La décision peut être consultée :

- À l'adresse suivante : Service de l'urbanisme, place Maurice Van Meenen, 39, 1060 Bruxelles
Les lundis, mardis, mercredis et vendredis entre 8h30 et 12h et le jeudi entre 15h et 20h sur rendez-vous (pris par téléphone au n°02/536.03.72).

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 administration, 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.

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/>.

A Saint-Gilles, le 08/05/2026

Par le Collège,

La Secrétaire communale f. f.,

Stéphanie BOSMANS

Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée,

Catherine MORENVILLE,
Echevine de l'Urbanisme.



Het college van burgemeester en schepenen deelt mee dat de stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het wijzigen van de bestemming van het gebouw van kantoren naar 3 woningen, van de binnen ruimtelijke inrichtingen met structurele werken, van het volume en van de gevel en het aanlagen van terrassen , Bordeauxstraat 49 werd afgeleverd onder voorwaarden op 07/05/2026.

De beslissing kan geraadpleegd worden:

- Op het volgende adres: Dienst Stedenbouw, Maurice Van Meenenplein, 39, 1060 Brussel
Op maandag, dinsdag woensdag en vrijdag tussen 8u et 11u en op donderdag tussen 15u en 20u na afspraak (telefonisch te maken op nr. 02/536.17.59).

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 administratieve afdeling van de Raad van State 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.

Preciezere gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14bis 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>.

In Sint-Gillis, op 08/05/2026

Vanwege het College:

De Gemeentesecretaris wd.,

Stéphanie BOSMANS

Voor de Burgemeester,
De afgevaardigde Schepenen,

Catherine MORENVILLE,
Schepenen van Stedenbouw.