

Nos références : PU 52795 – VD/MP  
Annexe(s) :

## PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Demandeur :
- Situation de la demande :
- Objet de la demande : **Changer l'affectation de l'arrière-bâtiment (atelier de réparation de véhicules en logement), aménager 6 unités d'habitation, requalifier les espaces extérieurs**

#### ARRETE :

**Art. 1er.** Le permis visant à **changer l'affectation de l'arrière-bâtiment (atelier de réparation de véhicules en logement), aménager 6 unités d'habitation, requalifier les espaces extérieurs**, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

1° se conformer aux quatre plans **52795-V** de la situation projetée (référence architecte : plans 02 à 05, indice C du 18/09/2024), cachetés à la date de délivrance du permis, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;  
2° respecter les conditions suivantes :

- **tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles**  
tél. : 02/518.81.11 – [info@vivaqua.be](mailto:info@vivaqua.be) ;

3° s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes ;

4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 29/10/2024, figurant dans le dossier de demande de permis ;

5° prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes ;

6° s'acquitter de la somme de ~~\_\_~~ € correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;

7° s'acquitter de la somme de **439,39 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

**Art. 3.** ~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de \_\_ à dater de la notification du présent permis.~~

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

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins 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 20 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 échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

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

## FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

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

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

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

~~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 ;~~

~~Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du ;~~

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme (RCU) entré en vigueur le 17/10/2019 ;

## 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 **07/02/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet du projet initial porte la date du **17/11/2023** ;

Considérant que la demande déroge au(x) règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :

- **dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **29/10/2024** portant les références T.2001.1830/8, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **13/05/2024** au **27/05/2024** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 30/05/2024 ;

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

- Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;
- Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 01/01/1932 (en 1887) ;
- Vu que le bien est identifié à l'inventaire régional du patrimoine architectural (id. : 39600) – ensemble de trois maisons de style éclectique (n° 13, n° 15 et n° 17), 1887 – *au n° 13, un bâtiment de trois travées, symétriques aux étages, l'axiale coiffée d'un pignon ; l'entrée cochère mène à un terrain s'étendant à l'arrière des trois maisons ; en 1891, le propriétaire du n° 11 fait ériger un bâtiment arrière à usage d'écurie, remise, magasin et bureau, avec chambre du cocher à l'étage ; l'ensemble cède la place à un vaste bâtiment dans les années 1960 ;*
- Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone restreinte ;
- Vu que le bien, sis Avenue Clemenceau au n° 13, se compose d'un immeuble mitoyen R+02+TV à front de rue & d'un arrière-bâtiment R+02+TP, implantés respectivement sur une parcelle de 121m<sup>2</sup>, cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 204 c 35 (maison) et sur une parcelle de 457m<sup>2</sup>, cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 204 d 35 (cour et activité productive) ;
- Vu que la demande vise à changer l'affectation de l'atelier de réparation de véhicules en unités de logements d'habitation ; que l'objet de la demande ne concerne que la parcelle arrière ;
- Vu que la demande a été introduite le 07/02/2023, que le dossier a été déclaré complet le 17/11/2023 ;
- Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :
  - application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;
  - application de l'article 207§1 du CoBAT – bien à l'inventaire ;
  - application de l'article 333 du CoBAT – bien antérieur à 1932 ;
- Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/05/2024 au 27/05/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
  - application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
    - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
  - application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
    - dérogation à l'article 14, chapitre III du Titre III du RCU – division d'immeubles existants ;
    - dérogation à l'article 15, chapitre III du Titre III du RCU – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
  - n° 03655 (PU 04156) – construire 3 maisons – permis octroyé le 06/04/1887 ;
  - n° 07954 (PU 08447) – construire une annexe et une écurie – permis octroyé le 22/12/1899 ;
  - n° 11374 (PU 11905) – construire une annexe – permis octroyé le 21/06/1907 ;
  - n° 13016 (PU 13570) – transformations – permis octroyé le 02/06/1911 ;
  - n° 41029 (PU 34912) – démolir et reconstruire (*arrière-bâtiment : démolition d'un garage, nouvelle construction de bureaux et ateliers pour imprimeries et papeteries*) – permis octroyé le 02/10/1962 ;
  - n° 49587 U (PUSS 44003) – réaménagement d'une imprimerie en appartement avec atelier d'artiste accessoire – demande déposée le 04/12/2001, classée sans suite ;
  - n° 49734 (PU 45521) – changement d'affectation d'une imprimerie en atelier de montage mécanique – permis octroyé le 13/02/2007 ;
- Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel (atelier) qui ne comporte pas de logement ;
- Considérant que la demande en situation projetée envisage d'affecter le bâtiment à du logement en aménageant 6 unités, en dédensifiant le front de bâti avant afin de créer des baies en façades (au +00), en reculant le front de bâti arrière (à tous les niveaux) ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 caves privatives (6), local vélos, local poubelles, local commun indéfini
  - +00 2 appartements de 2 chambres avec jardin côté façade avant et cour côté façade arrière
  - +01 2 appartements de 2 chambres avec balcon côté façade avant
  - +02 2 appartements de 2 chambres avec balcon côté façade avant
  - Toit toiture plate végétalisée
- Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le changement d'affectation et le taux d'occupation projeté impactent la densité du bâti, la qualité paysagère et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ;
  - Considérant que malgré le changement d'affectation, les améliorations de l'intérieur d'îlot ne sont pas significatives ; qu'il y a lieu de proposer de la pleine terre autant que possible en zone de cour centrale ainsi qu'une toiture verte intensive en fond de parcelle (sur la dalle supérieure du sous-sol) ; que pour ce faire, le front de bâti arrière devra être reculé en supprimant le volume arrière d'une profondeur de 4,29m ;
  - Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande propose une citerne d'eau de pluie enterrée de 6.5000L ; qu'aucune mesure de réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques n'est prévue ; qu'une plus grande part de zone perméable en pleine terre étant demandée, il faudra veiller à placer la citerne en zone non perméable ;
  - Considérant que 265m<sup>2</sup> de toiture plate est végétalisée ; que le type de toiture végétalisée ainsi que l'épaisseur du substrat ne sont pas renseignés et ne figurent pas au plan ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne* ; que la toiture comprend les cabanons d'ascenseurs qui doivent être intégrés dans la toiture ; que seules les souches de cheminée ou de ventilation peuvent dépasser le gabarit de toiture ;
  - Considérant que la rehausse de 0,70m en retrait des limites mitoyennes, au droit de l'ascenseur, est ponctuelle et ne préjudicie pas la luminosité et l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat ; que par ailleurs, le volume de l'ancienne cache d'escalier, côté mitoyen droit (+ 2,50m), est démoli ;
  - Considérant que le dispositif servant de deuxième voie d'évacuation (échelle de secours à crinoline) est apparent et accolé à la façade ; qu'au vu des surfaces utiles disponibles, ce dispositif devra être intégré dans l'enveloppe bâtie ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que les zones à l'air libre ne sont pas définies ; que les zones rendues en pleine terre ne sont pas plantées ni aménagées ;
  - Considérant que la cour centrale n'a plus la même fonction que celle de l'ancienne affectation (accès carrossable atelier) ; qu'il convient de la réaménager en la végétalisant autant que faire se peut ; que par ailleurs, le logement du rez-de-chaussée situé dans le bâtiment à front de rue a accès à cette zone à ciel ouvert ; qu'il convient d'en tenir compte dans l'aménagement de la zone centrale commune, d'intégrer à la demande et de faire figurer au plan l'aménagement du logement situé dans l'immeuble à rue ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel*, en ce que toutes les pièces habitables n'atteignent pas le minimum d'1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (chambre 1 des appartements côté mitoyen droit) ;
  - Considérant que de manière générale, eu égard à la hauteur des murs mitoyens (+/- 10,00m), le recul du front de bâti observé en fond de parcelle est insuffisant pour offrir un éclairage naturel qualitatif aux +00 et +01 ; qu'il convient de dédensifier le bâti en supprimant le volume arrière de 4,29m, d'envisager la diminution des hauteurs de mitoyens (en accord avec les propriétaires voisins) ;
  - Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 13, raccordement*, en ce que les compteurs individualisés ne figurant pas au plan, leur accès n'a pu être vérifié ; que l'emplacement de la (vidéo)parlophonie et des boîtes aux lettres est également manquant ;
  - Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :
    - Manquement des équipements sanitaires et de cuisine, des sorties en toiture des hottes et extractions de cuisine ;
    - Porte palière des logements donnant accès directement dans le séjour, sans espace de transition qui a l'avantage d'offrir une isolation thermique et acoustique ;
    - Profondeur insuffisante des balcons en façade avant ;
    - Manque d'intégration de l'échelle extérieure de secours ;
    - Peu d'optimisation spatiale de l'appartement 1 – couloir d'accès à la cour arrière ne crée pas de transversalité ;
    - Manquement d'une approche acoustique entre les différentes entités et vis-à-vis de la rue ;

- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 14, chapitre III du Titre III – division d'immeubles existants* ; que les prescriptions urbanistiques autorisent la modification du nombre de logements dans un immeuble existant à condition qu'elle ne mène pas à une densification des parties habitées de l'immeuble ;
- Considérant que par ailleurs, la subdivision de l'immeuble doit également répondre aux *Recommandations relatives à la (sub)division d'immeubles en vue de créer des entités de logement supplémentaires* – approuvées par le Collège des Bourgmestre et Échevins, séance du 17/07/2018 ; que notamment, concernant la transformation d'arrière-bâtiments, les conditions suivantes ne sont pas respectées :
  - la rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle de l'intérieur d'îlot ;
  - l'impact de la surdensification sur l'offre de stationnement est limité ou bien des alternatives qualitatives de mobilité douce sont proposées ;
  - les logements sont conformes au Titre II du RRU – normes d'habitabilité ;
  - faire figurer sur plans l'aménagement paysager (mixité de type de végétaux) ;
- Considérant que le projet augmente le nombre d'unités de logement de 0 à 6 ; que vu les superficies plancher disponibles, l'immeuble a la capacité d'accueillir ces unités de logement moyennant un bâti moins dense et plus compact, au profit d'espaces extérieurs valorisés ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense en dédensifiant le bâti arrière, en privilégiant des zones plantées en pleine terre, en optimisant l'organisation des espaces intérieurs, en repensant la circulation d'évacuation incendie dans l'enveloppe intérieure, en supprimant les dérogations au Titre II ;
- Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ; que le nombre d'emplacements prévus n'est pas précisé ; qu'il convient de prévoir 1 emplacement par chambre ;
- Considérant que la demande déroge au *RCU, article 15, chapitre III du Titre III – local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants* ; que si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant aboutit à l'agencement de 3 unités de logement et plus, un local doit être prévu et présenté un accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ; que le local vélos situé au sous-sol est accessible par l'ascenseur ; que toutefois, dans le passage couvert de l'immeuble à front de rue, quelques emplacements pourraient être aménagés afin d'offrir une solution plus aisée et accessible ;
- Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;
- Vu que le bâtiment est identifié à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région, il convient d'être particulièrement attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;
- Considérant que la porte cochère à front de rue et le passage couvert ne servent qu'aux habitants de l'arrière-bâtiment ; que, la porte actuelle n'est pas qualitative, elle a été entièrement recouverte de panneauage, la hauteur libre du passage a été surbaissée par un faux-plafond ;
- Considérant que compte tenu des qualités patrimoniales de la façade à rue, il convient de proposer une double porte en bois respectant les caractéristiques d'origine (moulurée et panneauée, avec une imposte vitrée supérieure dont la hauteur est harmonisée avec celle de la porte d'entrée) ; d'intégrer esthétiquement et harmonieusement la (vidéo)parlophonie et les boîtes aux lettres ; que toutes les enseignes et publicité doivent être enlevées ; que les représentations graphiques doivent être adaptées et complétées en conséquence ;
- Considérant qu'en séance, le propriétaire a déclaré que la porte d'origine est toujours sur place, qu'elle a été entièrement masquée ; qu'il envisage de la rétablir et la restaurer ; que la hauteur libre du passage cocher sera également restituée ;
- Considérant que les menuiseries extérieures de l'arrière-bâtiment sont en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite, avec seuil en pierre bleue et garde-corps en acier noir ; que les nouvelles façades sont revêtues d'un parement en brique de ton rouge ;
- Considérant que vu la rénovation lourde envisagée, il est dommage de ne pas privilégier un langage plus contemporain ; que les baies et divisions de châssis au niveau de la cage d'escaliers n'illustrent pas la fonction ; que la composition d'ensemble des façades du bâtiment-arrière est juste fonctionnelle ; qu'il convient de l'améliorer ;
- Considérant que la façade patrimoniale du bâtiment à front de rue n'est pas conforme – corniche, lucarnes, ... ; que vu sa qualité indéniable, il y a lieu pour le moins de représenter l'entièreté du rez-de-chaussée afin harmoniser la double porte avec les boiseries des autres baies ; que, par



ailleurs, cela ne dispense pas d'introduire une demande spécifique au bâtiment à front de rue (aménagement intérieur et façade à rue) ;

- Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2001.1830/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 04/04/2024 ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet – moyennant modifications – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Offrir des espaces extérieurs qualitatifs, tant au niveau des cours et des jardins (à aménager) que des balcons, en améliorant de façon substantielle l'intérieur d'îlot ; proposer de la pleine terre autant que possible en zone de cour centrale et une toiture verte intensive en fond de parcelle ;
- Dédensifier le bâti en supprimant le volume arrière de 4,29m de manière à augmenter l'apport en lumière naturelle en façade arrière ; supprimer la dérogation au Titre II ; intégrer à la demande le logement du rez-de-chaussée situé dans le bâtiment à front de rue, en améliorant son aménagement ;
- Intégrer la deuxième voie d'évacuation dans l'enveloppe bâtie ;
- Améliorer l'habitabilité des logements – hall d'entrée (avec vestiaire), balcons agrandis, éclairage naturel, isolation acoustique ;
- Faire une proposition pour la porte à front de rue et représenter le rez-de-chaussée de la façade patrimoniale à l'alignement ;
- Revoir la composition d'ensemble des façades de l'arrière-bâtiment en tenant compte des remarques faites dans le présent avis ;
- Compléter les plans avec les informations manquantes – équipements sanitaires et de cuisine, sorties en toiture des hottes et extractions de cuisine, (vidéo)parlophonie et boîtes aux lettres, accès aux compteurs, épaisseur du substrat de la toiture végétalisée, plan paysager (végétaux, matériau, ...), aménagement du logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue ;
- Aménager quelques emplacements de vélos aisément accessibles au rez-de-chaussée ; prévoir au total 1 emplacement par chambre ;
- Prévoir une réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (limitée au cabanon d'ascenseur) est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a notifié, en date du 05/06/2024, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (art.191 du CoBAT) ; que les plans modifiés du projet final ont été notifiés au collège des bourgmestre et échevins en date du 23/09/2024 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

**AVIS FAVORABLE :**

- Considérant l'avis de la Commission de concertation du 30/05/2024 ;
- Considérant que la Commission de concertation a émis un avis favorable unanime sous réserve de répondre aux conditions listées dans l'avis susmentionné ;
- Considérant que le dossier modificatif introduit le 26/07/2024 a dû être modifié ; introduit le 23/09/2024, il a été déclaré complet le 23/10/2024 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - La cour centrale est aménagée en vastes zones végétalisées (3), à l'exception du chemin d'accès au bâtiment qui est revêtu de pavés klinkers ; la cour arrière créée est aménagée en toiture verte intensive (0,80m de substrat placé sur la dalle supérieure du sous-sol) ; les balcons prévus en façade, côté cour centrale, sont plus spacieux (plus profonds) ;
  - La profondeur du bâti et le gabarit de l'immeuble respectent les conditions exigées ; l'aménagement du logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue est renseigné au plan ;

- Les circulations et la deuxième voie d'évacuation ont été remaniées ; les logements des étages ont accès à l'escalier de secours via leur balcon individuel ; le projet modificatif a été soumis à l'avis du SIAMU qui a émis un avis favorable dans son rapport du 29/10/2024 ;
  - L'habitabilité des 6 logements est conforme et qualitative ;
  - A front de rue, au niveau de la baie permettant l'accès aux logements de l'arrière-bâtiment, celle-ci est dégagée de tout panneautage, seule la double porte en acier est maintenue ; au niveau des barreaux de la grille, les plaques d'acier qui les couvraient sont enlevées afin d'offrir depuis la rue un contact visuel sur le jardin de la cour intérieure ; la parlophonie et les boîtes aux lettres sont intégrées à la grille ;
  - Le local vélos au sous-sol est accessible par l'ascenseur ;
  - Les eaux de pluie sont récoltées dans la citerne de 8m<sup>3</sup> et réutilisées pour les toilettes et les machines à laver ;
  - Les représentations ont été complétées ou rectifiées, elles concordent entre-elles ;
- Considérant que le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Fait en séance du 10/12/2024

Pour le Collège :

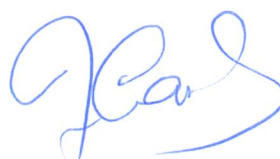
Par ordonnance,  
Le Secrétaire communal,



M. VERMEULEN



Par délégation :  
L'Echevine de l'Urbanisme et de l'Environnement,



F. CARLIER

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au fonctionnaire délégué.  
(Références dossier régional : 01/AFD/1870935)*

*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

### **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 m<sup>2</sup>, les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m<sup>2</sup>.

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de .....

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° ..... (1)

délivré le .....

à .....

par .....

prorogé le ..... (1)

prorogation reconduite le ..... (1)

OBJET DU PERMIS : .....

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : .....

Adresse : .....

N° de téléphone : .....

HORAIRES DU CHANTIER : .....

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

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

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

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme

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

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

#### **Modification du permis d'urbanisme**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Péremption et prorogation**

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

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

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

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

§ 1er. 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 ([beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels))**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Calcul des taxes pour le Collège

### Taxes à percevoir :

Taxes de bâtisse dues en conformité du règlement devenu exécutoire le 1<sup>er</sup> décembre 2022.

### Identification :

Adresse de taxation :

Demandeur :

Objet : Changer l'affectation de l'arrière-bâtiment (atelier de réparation de véhicules en logement), aménager 6 unités d'habitation, requalifier les espaces extérieurs

Exercice d'enrôlement : 2024

N° TVA / RN : /

### Calcul détaillé :

#### Taxe sur les bâtisses

construction et reconstruction par m <sup>3</sup>	134,09	3,18 /m <sup>3</sup>	426,40 €
transformation de façades visibles depuis l'espace public, par mètre courant	2,45	5,30 /mc	12,99 €
érection de clôtures à front de rue par mètre courant	0,00	5,30 /mc	0,00 €
<b>Total</b>			<b>439,39 €</b>

Intérêts de retard : 0,59% par mois civil (loi du 22/12/1998)



N° dossier : PU 52795

**RECOMMANDÉ**

contact : GUAGUE

[urbanisme@anderlecht.brussels](mailto:urbanisme@anderlecht.brussels)

Objet : Votre demande de permis d'urbanisme tendant à changer l'affectation de l'atelier de réparation de véhicules en logement, aménager 6 unités d'habitation, requalifier les espaces extérieurs sis

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous faire savoir que le Collège des Bourgmestre et Echevins, en sa séance du 10/12/2024, vous a accordé le permis d'urbanisme sollicité et repris sous objet.

Vous trouverez ce permis d'urbanisme en annexe à la présente.

Nous vous prions de prendre attentivement connaissance du contenu du permis d'urbanisme et de vous tenir à ses prescriptions.

Il y a lieu :

1°/ d'**avertir** le Collège Echevinal au moyen de la lettre ci-jointe et **par pli recommandé du commencement des travaux, au minimum 8 jours avant de les entamer ;**

2°/ d'**avertir** le Collège Echevinal de **la fin des travaux ou de l'abandon de tout ou partie du projet** au moyen de la lettre ci-jointe, **au plus tard 2 mois après achèvement des travaux ou au plus tard 3 ans après réception du présent courrier, lorsque le projet n'est pas réalisé.**

3°/ de **s'acquitter de la taxe** en application du règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme qui s'élève à **439,39€** auprès de la Recette Communale ou de préférence sur le compte Belfius IBAN BE78 0910 1122 8686 BIC : GKCCBEBB portant en communication : « **taxe PU - dossier PU 52795** »;

4°/ d'**afficher**, sur le bien en un endroit visible depuis la voie publique, la décision prise en matière d'urbanisme que vous trouverez ci-jointe (au format A3), dans les 10 jours de la réception de la notification et pendant une durée de 15 jours. L'affichage doit être tenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant cette période.

Les plans visés par le Collège des Bourgmestre et Echevins seront à votre disposition en nos bureaux, dès la **réception du document notifiant le début des travaux ainsi que la preuve de paiement de la taxe** des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

Veillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Par le Collège :

Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,



Marcel VERMEULEN

Par délégation :  
L'Echevine de l'Urbanisme et de l'Environnement,



Françoise CARLIER



AVIS

MEDEDELING

Application de l'article 194 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 27.05.2009

Toepassing van artikel 194 van de Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 27.05.2009

Permis d'urbanisme : N° : PU 52795

Stedenbouwkundige vergunning N°PU 52795

délivré le 10/12/2024

afgegeven op 10/12/2024

à Monsieur Robert Akay

aan Monsieur Robert Akay

par l'Administration communale d'Anderlecht  
prorogé le .....

door Gemeentebestuur Anderlecht  
verlengd tot .....

OBJET DU PERMIS :

VOORWERP VAN DE VERGUNNING :

changer l'affectation de l'atelier de réparation de  
véhicules en logement, aménager 6 unités  
d'habitation, requalifier les espaces extérieurs

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN :

DUREE PREVUE DES TRAVAUX :

AANNEMER OF  
VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :

ENTREPRENEUR OU  
RESPONSABLE DU CHANTIER :

Naam :  
Tél. :  
Adres :

Nom :

Tél. :

Adresse :

UUROOSTER VAN DE BOUWPLAATS :

HORAIRES DU CHANTIER :

**Lettre à envoyer sous pli recommandé par poste sous enveloppe fermée ou à remettre au Service « Permis d'Urbanisme » Rue de Veeweyde 100– 1070 Anderlecht (sur rendez-vous) ou Place du Conseil,1 – 1070 Anderlecht au moins huit jours avant d'entamer les travaux**

Le non-respect de cette obligation d'avertissement constitue une infraction (art. 300,4° du COBAT)

---

**N° de dossier : PU 52795**

Le .....

Au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Anderlecht

Place du Conseil, 1

1070 Bruxelles

Madame,  
Monsieur,

Concerne : permis d'Urbanisme du 10/12/2024 ayant pour objet changer l'affectation de l'atelier de réparation de véhicules en logement, aménager 6 unités d'habitation, requalifier les espaces extérieurs

délivré à Monsieur Robert Akay

et relatif à l'immeuble situé Avenue Clemenceau 13

---

Conformément à l'article 4 du permis d'urbanisme susmentionné, je vous signale que l'entrepreneur du gros-œuvre, M. ....,

domicilié à ....., rue .....n°..., entamera les travaux du gros-œuvre en date du ....., et ces travaux sont prévus pour une durée de .....mois.

Je vous demande de bien vouloir me faire parvenir une copie certifiée conforme des plans, approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

J'inviterai mon entrepreneur à vous demander, le cas échéant, l'alignement avant d'entamer les travaux.

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

Le soussigné M. ....

Adresse :

Tél. :

**Lettre à envoyer sous pli recommandé sous pli fermé par poste, aux administrations concernées au moins huit jours avant d'entamer les travaux**

Le non-respect de cette obligation d'avertissement constitue une infraction (art. 300,4° du COBAT)

---

N° de dossier : PU 52795

Le .....

Au Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale  
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine  
Mont des Arts, 10-13  
1000 Bruxelles

Madame,  
Monsieur,

Concerne : permis d'Urbanisme du 10/12/2024 tendant à changer l'affectation de l'atelier de réparation de véhicules en logement, aménager 6 unités d'habitation, requalifier les espaces extérieurs

délivré à Monsieur Robert Akay

et relatif à l'immeuble situé Avenue Clemenceau 13

---

Conformément à l'article 4 du permis d'urbanisme susmentionné, je vous signale que

l'entrepreneur du gros-œuvre, M. ....,

domicilié à ....., rue ..... n°..., entamera les travaux du gros-œuvre en date du ....., et ces travaux sont prévus pour une durée de .....mois.

Je vous demande de bien vouloir me faire parvenir une copie certifiée conforme des plans, approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

J'inviterai mon entrepreneur à vous demander, le cas échéant, l'alignement avant d'entamer les travaux.

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

Le soussigné M. ....

Adresse :



## Formulaire d'information de fin des travaux

### information importante:

Ce formulaire a pour objectif d'informer l'administration de la fin des travaux prévus par votre permis d'urbanisme. Merci de le compléter attentivement et avec exactitude. Une visite de conformité du bien ne sera effectuée que si les informations contenues dans ce formulaire ne sont pas suffisantes que pour nous permettre de vérifier la mise en œuvre des travaux.

Votre permis d'urbanisme concerne (barrer les options qui ne s'appliquent pas) :

- un nouveau projet
- une mise en conformité
- une régularisation après procès-verbal

Date de fin des travaux :	
Architecte(s) responsable(s) du suivi des travaux *:	
Entrepreneur(s) responsable(s) du chantier *:	
Descriptif des travaux réalisés **:	

\*Nom de l'entreprise ou de l'indépendant, n°TVA, adresse complète. Si les champs prévus sont trop petits, merci de compléter les informations au dos du document.

\*\*bref descriptif, par exemple : « construction d'une annexe » ; « création d'un logement supplémentaire », etc

Merci de joindre à ce document quelques photographies nous permettant de visualiser la réalisation des travaux (photos externes et internes).

Je certifie les informations ci-dessus et les annexes exactes, .....		Formulaire et photos à transférer à :  Commune d'Anderlecht Service Inspection et Conformité Urbanistique Place du Conseil n°1 , 1070 Bruxelles  ou via <a href="mailto:icu@anderlecht.brussels">icu@anderlecht.brussels</a>
---	--	--