



## RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref                    01/PFU1930099  
 Réf. DPC / DCE ref                    2003-0044/07/2024-174PU  
 Votre réf. / Uw ref.                    -

Annexes / Bijlagen                    1 exemplaire des plans cachetés

Contact                                    Audrey HANSON, Attaché - tél. : 02 432 83 77 mail : ahanson@urban.brussels  
 Albertine FOLLY, tél. : 02 432 83 04, mail : afolly@urban.brussels  
 Contact Patrimoine/Erfgoed        Anne Thiebault, Attaché, tél. : 02 432 83 15, mail : athiebault@urban.brussels

## PERMIS D'URBANISME

### LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune :                            Anderlecht
- Situation de la demande :        Rue Saint Guidon 29
- Objet de la demande :            Transformer une maison unifamiliale

### ARRETE:

**Art. 1er.** Le permis visant à transformer une maison unifamiliale est délivré aux conditions de l'article 2

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

- 1) se conformer aux plans cachetés de **la situation projetée n°01/02 et 02/02 index 01 datés du 04/07/2024** sans préjudice des conditions émises ci-dessous <sup>(1)</sup> ;
- 2) respecter les conditions suivantes :
  - Obtenir les accords nécessaires en ce qui concerne les parties en copropriété (mitoyens) ;
  - Peindre la clôture extérieure en blanc, en ce compris le soubassement ;
  - Intégrer au cahier des charges les dispositions suivantes : soumettre des plans détails à la Direction des Travaux avant exécution des travaux pour le portail, la tôle, la grille et les châssis en façade avant ;
- 3) prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :
  - Avertir la Direction du Patrimoine culturel du début du chantier et lui soumettre tout document et/ou élément nécessaire à la bonne exécution des actes et travaux conformément aux plans et au cahier des charges joints au permis, ainsi qu'au respect des règles de l'art ;

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

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

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis

a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;

- avertir, par lettre recommandée, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

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

**Art. 6.** Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

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

#### **FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :**

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 ;

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 24/09/1998 portant inscription sur la liste de sauvegarde comme ensemble, la rue Porselein, comprenant l'assiette de la rue Porselein et les façades et toitures des immeubles riverains (n°2-4A-4B-6-8-10/12- 16-20/22-24-26-34-36 et 5-7-9-11-13-15-17- 19, ainsi que l'assiette du tronçon de la rue Saint-Guidon, et les façades et toitures des immeubles riverains (n° 29-31-33-37-39-47) sur lequel débouche la rue Porselein, à Anderlecht ;

#### **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 **23/01/2024** ;

Considérant que la demande initiale a été déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué en date du **07/03/2024** ; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **19/04/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **16/05/2024** ;

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

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 24/09/1998 portant inscription sur la liste de sauvegarde comme ensemble, la rue Porselein, comprenant l'assiette de la rue Porselein et les façades et toitures des immeubles riverains (n°2-4A-4B-6-8-10/12- 16-20/22-24-26-34-36 et 5-7-9-11-13-15-17- 19, ainsi que l'assiette du tronçon de la rue Saint-Guidon, et les façades et toitures des immeubles riverains (n° 29-31-33-37-39-47) sur lequel débouche la rue Porselein, à Anderlecht ;

Considérant la demande de transformer cette maison unifamiliale mitoyenne comme suit:

- maison avant : isolation de la toiture en *sarking* avec rehausse du faîte de 20 cm, pose de nouveaux châssis en bois pour l'entrée (division tripartite et allèges de couleur bleue);
- annexe : rehausse des murs de l'annexe arrière et isolation par l'extérieur (enduit sur isolant), agrandissement des deux lucarnes, mise en place de fenêtres en PVC blanc, isolation de la toiture (sans rehausse du faîte) et pose de tuiles en terre cuite rouge ;
- au niveau de la clôture à rue : rehausse des piliers, pose d'un enduit minéral lisse et de couvre-murs en pierre bleue, nouvelle grille et nouveau portail en acier de couleur noire, avec remplissage par une tôle blanche ;

Considérant que ces travaux contribuent à la mise en valeur de ce bien ;

Considérant que la demande déroge au :

- règlement régional d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne le Titre I, articles :
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
  - 6 : toiture d'une construction mitoyenne;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
  - 6 : toiture d'une construction mitoyenne;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art. 235));

Considérant qu'en application de l'article 177, § 2 du CoBAT (travaux sur parties protégées), la demande doit être soumise à l'avis conforme de la CRMS ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du **15/06/2024** au **29/06/2024** et que 2 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- l'impact en façade arrière de la rehausse de la fenêtre et du mur ;
- la perte d'ensoleillement dû aux rehausses mitoyennes ;
- les vues provoquées par la création de fenêtres sur les jardins et cours des voisins ;
- le dépassement de l'isolation sur le terrain du voisin ;

Considérant l'avis conforme favorable sous conditions émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du **05/06/2024** et formulé comme suit :

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



Périmètre de l'ensemble inscrit sur la liste de sauvegarde (@Brugis) - Parcelle concernée par la demande et plan existant au niveau des toitures (extr. du dossier de demande)

Cette petite maison en retrait de la rue est reprise dans le périmètre inscrit comme ensemble sur la liste de sauvegarde par AGRBC du 24/09/1998. Cet ensemble comprend la rue Porselein, à savoir l'assiette de la rue, les façades et les toitures des immeubles riverains, et un tronçon de la rue Saint-Guidon (l'assiette de la rue, les façades et toitures des immeubles n<sup>os</sup> 29-31-33-37-39-47). Cet ensemble est constitué de petites maisons formant un quartier pittoresque au cœur d'Anderlecht.



Vue du tronçon de la rue Saint-Guidon concerné par la protection, avec la maison n°29 (@Google maps)

La maison concernée par la demande comprend une partie avant et une annexe accolée à l'arrière, ce qui lui confère plusieurs façades. En 2002, cette habitation a été en grande partie, voire totalement, reconstruite « à l'identique », suite à une explosion de gaz. La CRMS avait alors rendu l'avis suivant lors de sa séance du 18/09/2002 : « *La Commission ne s'oppose pas au principe d'une réparation / reconstruction à l'identique. Elle aurait toutefois souhaité que soit modifiée l'expression architecturale de la façade donnant sur la rue Saint-Guidon, actuellement précédée d'une véranda fort banale en p.v.c. La Commission estime que cet élément ne correspond pas du tout au caractère pittoresque des lieux.* »

### DEMANDE

La transformation de cette maison unifamiliale mitoyenne est demandée et se décline comme suit:

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

- maison avant : isolation de la toiture en sarking avec rehausse du faîte de 20 cm, pose de nouveaux châssis en bois pour l'entrée (division tripartite et allèges de couleur bleue);
- annexe : rehausse des murs de l'annexe arrière et isolation par l'extérieur (enduit sur isolant), agrandissement des deux lucarnes, mise en place de fenêtres en PVC blanc, isolation de la toiture (sans rehausse du faîte) et pose de tuiles en terre cuite rouge ;
- au niveau de la clôture à rue : rehausse des piliers, pose d'un enduit minéral lisse et de couvre-murs en pierre bleue, nouvelle grille et nouveau portail en acier de couleur noire, avec remplissage par une tôle blanche.



Axonométrie existante, vues de la façade avant et d'une des façades de l'annexe arrière (extr. du dossier de demande)



Axonométries projetées de la façade avant et d'une des façades de l'annexe – Annexe : Coupe CC projetée (extr. du dossier de demande)

## AVIS

La valeur de cette maison réside surtout dans sa position en retrait de la rue, dans son insertion dans cette petite enfilade et dans un environnement au caractère pittoresque, dans sa volumétrie en harmonie avec le reste de l'ensemble sauvegardé. Afin de préserver ces qualités et dans un souci de cohérence générale, l'Assemblée émet un avis favorable sous les conditions suivantes :

- concernant la clôture extérieure : elle demande de prévoir un portail, une grille en acier et la tôle les accompagnant soit entièrement noirs/ soit entièrement blancs, comme c'est visible dans les clôtures des maisons voisines, et d'enduire le mur de clôture en blanc, afin de l'harmoniser avec le reste de l'enfilade;

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

- elle demande de renoncer aux allèges bleues dans le grand châssis en bois en façade avant, d'opter pour le blanc uniquement et de choisir des divisions sobres et respectueuses du caractère ancien du quartier;
- concernant les châssis arrières, elle demande de privilégier le matériau 'bois' au lieu du PVC, afin de rester dans le caractère pittoresque des lieux. »

Considérant qu'il convient de respecter les réserves émises par la CRMS ;

Vu l'avis unanime favorable sous conditions de la commission de concertation du **04/07/2024**, libellé comme suit :

« Attendu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à transformer une maison unifamiliale ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 24/09/1998 portant inscription sur la liste de sauvegarde comme ensemble, la rue Porselein, comprenant l'assiette de la rue Porselein et les façades et toitures des immeubles riverains (n°2-4A-4B-6-8-10/12- 16-20/22-24-26-34-36 et 5-7-9-11-13-15-17- 19, ainsi que l'assiette du tronçon de la rue Saint-Guidon, et les façades et toitures des immeubles riverains (n° 29-31-33-37-39-47) sur lequel débouche la rue Porselein, à Anderlecht ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/06/2024 au 29/06/2024 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
  - article 6 : hauteur (toiture) d'une construction mitoyenne;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 2 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- l'impact en façade arrière de la rehausse de la fenêtre et du mur,
- la perte d'ensoleillement dû aux rehausses mitoyennes,
- les vues provoquées par la création de fenêtres sur les jardins et cours des voisins,
- le dépassement de l'isolation sur le terrain du voisin,

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

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;
- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien classé ou en cours de classement (art.235);

Vu que l'avis favorable sous conditions de la CRMS du 13/06/2024, que cet avis est conforme ;

Situation du site et historique du bien :

Considérant que le bien concerné par la demande se trouve dans l'îlot formé par la rue Saint-Guidon, la rue Porselein et la Place de la Vaillance, que le bien est donc repris dans un ensemble

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

repris sur la liste de sauvegarde ; que la situation du bien est un peu particulière en ce qu'il s'agit d'une maison dans une rangée de 3 qui se trouve en second plan, accessible en façade avant par la rue Saint-Guidon via une zone de recul et en façade arrière via une servitude de passage donnée sur la cour intérieure entre les n°31 de la rue Saint-Guidon et le n°26 de la rue Porselein et par un passage au rez-de-chaussée du n°26 ;

Attendu qu'en 2002, l'immeuble a été reconstruit « à l'identique » suite à son explosion de gaz, qu'il ne possède pas de qualité architecturale à souligner ;

Considérant que les façades et toitures avant de l'immeuble n°29 sont néanmoins visées par l'arrêté de protection précité ; que l'esprit de l'arrêté d'inscription sur la liste de sauvegarde paraît plutôt de préserver la vue sur la rue Porselein depuis l'angle de la rue Saint Guidon ; que l'immeuble se trouvant en retrait par rapport à la rue, c'est essentiellement le mur de clôture qui sera visible depuis ce point de vue et ce, d'autant que l'annexe avant ne se trouve pas dans l'alignement de son voisin (le n°31) ;

Projet :

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale, que la nature du bien reste inchangée ;

Considérant que l'avis de la CRMS est le suivant :

« *La transformation de cette maison unifamiliale mitoyenne est demandée et se décline comme suit :*

- *maison avant : isolation de la toiture en sarking avec rehausse du faîte de 20 cm, pose de nouveaux châssis en bois pour l'entrée (division tripartite et allèges de couleur bleue) ;*
- *annexe : rehausse des murs de l'annexe arrière et isolation par l'extérieur (enduit sur isolant), agrandissement des deux lucarnes, mise en place de fenêtres en PVC blanc, isolation de la toiture (sans rehausse du faîte) et pose de tuiles en terre cuite rouge ;*
- *au niveau de la clôture à rue : rehausse des piliers, pose d'un enduit minéral lisse et de couvre-murs en pierre bleue, nouvelle grille et nouveau portail en acier de couleur noire, avec remplissage par une tôle blanche.*

*La valeur de cette maison réside surtout dans sa position en retrait de la rue, dans son insertion dans cette petite enfilade et dans un environnement au caractère pittoresque, dans sa volumétrie en harmonie avec le reste de l'ensemble sauvegardé. Afin de préserver ces qualités et dans un souci de cohérence générale, l'Assemblée émet un avis favorable sous les conditions suivantes :*

- *concernant la clôture extérieure : elle demande de prévoir un portail, une grille en acier et la tôle les accompagnant soit entièrement noirs/ soit entièrement blancs, comme c'est visible dans les clôtures des maisons voisines, et d'enduire le mur de clôture en blanc, afin de l'harmoniser avec le reste de l'enfilade ;*
- *elle demande de renoncer aux allèges bleues dans le grand châssis en bois en façade avant, d'opter pour le blanc uniquement et de choisir des divisions sobres et respectueuses du caractère ancien du quartier ;*
- *concernant les châssis arrières, elle demande de privilégier le matériau 'bois' au lieu du PVC, afin de rester dans le caractère pittoresque des lieux. »*

Considérant que le demandeur propose de rehausser les piliers de la clôture extérieure à la hauteur des piliers de la clôture du voisin (le n°31) et de les couronner de couvre-murs en pierre bleue belge ; que les espaces entre les piliers seront comblés par un portail en acier de couleur noire avec une plaque blanche fixée derrière tandis que les piliers seront finis avec un enduit minéral lisse ; qu'afin de maintenir une cohérence il y a lieu de prévoir un portail en acier soit entièrement noir ou blanc (à l'instar des n°33 et n°31 – pas de bicolore) et d'enduire l'intégralité du mur en clôture en blanc en ce compris le sous-bassement ;

Considérant que le demandeur souhaite isoler la toiture par l'extérieur avec une isolation de type Sarking de 14 cm, que cela entraînerait une hausse du faîte du toit d'environ 20 cm, tandis que la gouttière de la façade avant resterait à sa hauteur actuelle, que la couverture des toits serait

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

réalisée avec des tuiles récupérées ; que cette intervention a un très faible impact visuel et n'altère aucunement l'intérêt de la protection ;

Considérant que la rehausse de toiture permet un usage plus commode des escaliers, que seul la pente du toit est modifiée, que cette modification entraîne des dérogations aux article 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur et la profondeur, que ces dérogations sont inévitable en ce que la maison fait partie d'une rangée de maison toutes identiques et présentant les mêmes profils, que cela étant ces transformations sont entendables pour l'ensemble de la rangée, que les dérogations sont minimales et acceptables en ce qu'elle permettent d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité d'un petit logement ainsi que ces performances énergétiques ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le demandeur propose de remplacer les fenêtres et la porte d'entrée existantes en PVC par de nouvelles fenêtres en bois blanc avec un changement de divisions, que celles-ci seront munies d'un invisible peu visible, qu'il propose des allèges de couleur bleue ce qui ne correspond pas à l'esthétique du périmètre, que même si le rez-de-chaussée n'est pas visible depuis l'angle des rues Porselein/Saint-Guidon puisqu'il est en retrait par rapport à son voisin (le n°31), il y a lieu de prévoir des châssis en bois peint en blanc ;

Considérant que la demande prévoit des interventions en façade arrière et sur le bâtiment annexe, qu'il s'agit de :

- l'isolation extérieure des façades et leur réenduisage en blanc ;
- la rehausse des murs latéraux de l'annexe (74 cm) en vue de l'isolation du toit (isolant de 12 cm), la faite du toit restant à la même hauteur ;
- le placement de deux lucarnes dans la toiture de l'annexe ;
- le renouvellement du revêtement de la toiture de l'annexe (tuiles de toit en céramique traditionnelle de couleur rouge) ;
- le remplacement des châssis de l'annexe par des châssis en PVC blancs ;

que celles-ci ne sont pas visibles depuis la rue Saint Guidon ni depuis la rue Porselein (aucun châssis de l'annexe ne donnant depuis l'espace actuellement non bâti de la rue Porselein), que ces interventions permettent d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il prévoit d'isoler la toiture de l'annexe en façade avant par l'extérieur ;

Considérant que la création de lucarnes permet un aménagement plus confortable des combles que celles-ci sont conformes au Titre I du RRU ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades est étudiée pour ne pas empiéter sur les parcelles voisines ; que la demande fait état d'une servitude avec le voisin du n°29 pour l'utilisation de 1m de profondeur de cette cour, que l'isolation de cette façade reste donc dans la profondeur de la servitude ; qu'il est à rappeler que les permis sont délivrés sous réserve de droit de tiers ;

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

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

- **Respecter les conditions de la CRMS ; »**

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

Vu l'avis du collègue des Bourgmestre et échevins de Anderlecht du **20/08/2024** ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié, en date du **27/08/2024**, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*), reprenant les conditions suivantes :

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



- « Respecter les conditions de la CRMS à savoir :
  - concernant la clôture extérieure: prévoir un portail, une grille en acier et la tôle les accompagnant soit entièrement noirs/ soit entièrement blancs et enduire le mur de clôture en blanc en ce compris le soubassement ;
  - renoncer aux allèges bleues dans le grand châssis en bois en façade avant, opter pour le blanc uniquement et choisir des divisions sobres et respectueuses du caractère ancien du quartier;
  - concernant les châssis arrières, privilégier le matériau 'bois' au lieu du PVC ; »

que les plans modifiés ont été notifiés au fonctionnaire délégué en date du **13/11/2024** et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que les plans modifiés introduits modifient le projet sur les points suivants :

- il est désormais prévu qu'à l'instar du n°33 de la rue, le portail, la grille en acier et la tôle de la clôture extérieure soient intégralement noirs et que le mur de clôture soit enduit en blanc;
- il a été renoncé aux allèges bleues dans le grand châssis en bois en façade avant ; il a été opté en lieu et place pour des châssis en bois à croisillons peints en blanc, plus respectueux du caractère ancien du quartier;
- concernant les châssis arrières, le bois a désormais été préféré au PVC afin de respecter le caractère pittoresque des lieux ;

Considérant que d'un point de vue patrimonial, la valeur de cette maison réside dans sa position en retrait de la rue, dans son insertion dans cette petite enfilade et dans un environnement au caractère pittoresque, dans sa volumétrie en harmonie avec le reste de l'ensemble sauvegardé ; que ces qualités et la cohérence générale de l'ensemble ont été préservées voire améliorées de la manière suivante :

#### En ce qui concerne la clôture extérieure :

Considérant que le demandeur propose de rehausser les piliers de la clôture extérieure à la hauteur des piliers de la clôture du voisin (le n°31) et de les couronner de couvre-murs en pierre bleue belge ; que les espaces entre les piliers seront comblés par un portail en acier de couleur noire avec une plaque de même couleur fixée derrière tandis que les piliers seront finis avec un enduit minéral lisse de couleur blanche;

Considérant que l'harmonisation avec le reste de l'enfilade de la rue Saint-Guidon, n°31-33 est à approuver, tant en ce qui concerne l'alignement des piliers qu'en ce qui concerne les couleurs pour lesquelles il a été opté (noir pour le portail/tôle/grille, blanc pour l'enduit du mur de clôture); que dans cette optique, il y a également lieu de peindre le sous-bassement du mur en blanc à l'instar du n°33 de la rue ;

#### En ce qui concerne la façade avant :

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le demandeur propose de remplacer les fenêtres et la porte d'entrée existantes en PVC par de nouveaux châssis à croisillons en bois peints en blanc ; que ces châssis seront munis d'invisibles peu visibles ;

Considérant qu'il y a lieu d'approuver le remplacement des châssis par des châssis en bois à croisillons, s'intégrant adéquatement au caractère pittoresque des lieux ;

#### En ce qui concerne la façade arrière et le bâtiment annexe :

Considérant que la demande prévoit les interventions suivantes en façade arrière et sur le bâtiment annexe:

- l'isolation extérieure des façades et leur réenduisage en blanc ;
- la rehausse des murs latéraux de l'annexe (74 cm) en vue de l'isolation du toit (isolant de 12 cm), le faite du toit restant à la même hauteur ;
- le placement de deux lucarnes dans la toiture de l'annexe ;

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

- le renouvellement du revêtement de la toiture de l'annexe (tuiles de toit en céramique traditionnelle de couleur rouge) ;
- le remplacement des châssis de l'annexe par des châssis en bois blancs ;

Considérant que les nouvelles interventions à l'enveloppe respectent les exigences des performances énergétiques ;

Considérant toutefois l'importance de parvenir à atteindre un résultat esthétiquement qualitatif, la mise au point de plans détails à soumettre à la direction des travaux avant exécution des travaux est nécessaire pour les éléments suivants :

- les châssis en façade avant ;
- les portail /tôle /grille de la clôture extérieure;

Considérant dès lors qu'il ressort que les plans modifiés introduits rencontrent les conditions émises dans l'article 191, que l'objet de la demande est inchangé et les modifications accessoires ;

Considérant que l'accusé de réception complet du projet modifié porte la date du **04/12/2024** ;

Considérant que pour la mise en œuvre de ce permis il est nécessaire d'obtenir l'accord des copropriétaires des murs qui sont en mitoyenneté ;

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

Considérant que la demande ne porte pas atteinte aux qualités culturelles, historiques ou esthétiques des façades visibles depuis l'espace public ou à leur embellissement;

Considérant de ce qui précède que la demande ne porte pas atteinte aux perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci ;

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

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

**Les dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture d'une construction mitoyenne) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

Fait à Bruxelles, le 06/12/2024

Le fonctionnaire délégué,

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART  
Directeur

Thierry WAUTERS,  
Directeur

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : PU 53327), DPC (réf. : 2003-0042/08/2024-056PR), CRMS.*

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

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du fonctionnaire délégué. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ([beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels)) ou par lettre recommandée à la poste à l'adresse suivante :

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

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis. Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Gouvernement par la voie électronique ([beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels)) ou par lettre recommandée à la poste.

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

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

## Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

## EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

### **Décision du fonctionnaire délégué**

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

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

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

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

### **Modalités de publicité**

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

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

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

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

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

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

#### OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

### Modification du permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Péremption et prorogation

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

§1<sup>er</sup>. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Recours au Gouvernement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de Anderlecht

Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Gemeente Anderlecht

**AVIS****MEDEDELING**

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

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

PERMIS D'URBANISME

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

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

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

OBJET DU PERMIS : Transformer une maison unifamiliale

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : Transformer une maison unifamiliale

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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

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

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

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

### Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

#### Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO<sub>2</sub>, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

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

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

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

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

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

ou par mail :

[epbdossierpeb@environnement.brussels](mailto:epbdossierpeb@environnement.brussels)

#### Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels  
Mont des Arts 10-13  
1000 Bruxelles

ou par mail :

[peb-epb@urban.brussels](mailto:peb-epb@urban.brussels)

#### Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

Nous vous rappelons que si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,

<sup>1</sup> D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

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

- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

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

#### **Notification de changement d'intervenants**

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

#### **Services d'aide de la réglementation travaux PEB :**

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	<a href="mailto:facilitateur@environnement.brussels">facilitateur@environnement.brussels</a>	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	<a href="mailto:peb-epb@urban.brussels">peb-epb@urban.brussels</a>	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	<a href="mailto:info@confederationconstruction.be">info@confederationconstruction.be</a>	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	<a href="http://hub.brussels">http://hub.brussels</a>	02/ 422 00 20	Entreprises

#### **Site internet :**

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

[www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels) > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

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

---

## AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

---

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

**Un permis d'urbanisme ayant pour objet : "*Transformer une maison unifamiliale*" , a été octroyé par Urban.brussels en date du .....**

La décision peut être consultée :

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

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du ..... au .....

par (Nom, prénom) :

Signature :

---

# BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

---

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

**Een stedenbouwkundige vergunning met als onderwerp “*Transformer une maison unifamiliale*” werd verleend door Urban.brussels op .....**

De beslissing kan geraadpleegd worden :

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

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Preciezere gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van ..... tot .....

door (naam + voornaam):

Handtekening: