



Notre réf. / Onze ref 07/PFD/1971236
Réf. DPC / DCE ref -/-
Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis (SIAMU, AccessAndGo, Vivaqua, Bruxelles Mobilité, ASTRID)

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : FOREST
- Demandeur : GILLION ASSET MANAGEMENT
Rue Saint-Denis 132
1190 FOREST
- Situation de la demande : Rue Saint-Denis 132
- Objet de la demande : Rénover et réhabiliter le bâtiment des bureaux de la société Gillion, transformer les anciens ateliers en grande partie inoccupés en surfaces d'activités productives flexibles, regroupées au sein d'un hôtel industriel mis à disposition des TPE et PME.

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à *rénover et réhabiliter le bâtiment des bureaux de la société Gillion, transformer les anciens ateliers en grande partie inoccupés en surfaces d'activités productives flexibles, regroupées au sein d'un hôtel industriel mis à disposition des TPE et PME*, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans **Indice A n° 16 /27** datés et cachetés du **11/09/2025** et **indice B n° 17, 18, 19, 20, 21 /27** datés et cachetés du **13/02/2026** sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions suivantes :
 - **Avis d'ACCESSAndGo :**
 - respecter les recommandations des avis du 06/11/2025 et du 29/04/2026 ;
 - **Avis du SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID :**
 - respecter les recommandations de l'avis du 04/11/2025, qui imposent l'installation d'une couverture radioélectrique Indoor ASTRID dans l'ensemble des bâtiments A, B et C dont la superficie est supérieure à 2500 m² ;
 - **Avis de Bruxelles mobilité :**
 - respecter l'avis de Bruxelles mobilité du 17/10/2025 ;
 - **Avis de VIVAQUA :**
 - appliquer les modalités énoncées dans l'avis du 22/10/2025 (réf. 849082).
- 3) S'acquitter des charges d'urbanisme dont le montant total est de **24.985,00 €**, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme ;

Le paiement s'effectuera par versement sur le compte bancaire n° BE20 091-2310955-56 (Code BIC : GKCCBEBB) de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication : 07/PFD/1971236 ;

- 4) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **09/06/2026 réf. : CP.2003.0676/7** et du **16/12/2025 réf.: CP.2003.0676/5**, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Art. 3. — Les travaux ou actes permis⁽¹⁾ concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. *(Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du 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 ;
- dans le cas d'une demande introduite au **format papier**, avertir, par **lettre recommandée**, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.
- dans le cas d'une demande introduite au **format électronique via la plateforme mypermit.urban.brussels**, avertir **via la plateforme**, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

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

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

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

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

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

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

Vu le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « PPA N° 12 ANCIENS ETANGS » et approuvé le 13/04/1989 ;

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

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 **27/01/2025** ;

Considérant que la demande initiale a été déclarée incomplète par le Fonctionnaire délégué en date du **11/03/2025** ; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **10/09/2025** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **17/10/2025** ;

Situation réglementaire :

Considérant que le bien concerné se trouve zone d'industries urbaines et le long d'un espace structurant selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « PPA N° 12 ANCIENS ETANGS » approuvé par Arrêté du Gouvernement du 13/04/1989 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire légal du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (Immeuble de bureaux et bâtiments industriels de style moderniste) ;

Dérogations sollicitées aux plans et règlements :

Considérant que la demande initiale déroge au Plan Particulier d'Affectation du sol (PPAS) et au Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne :

- PPAS : volume technique en intérieur d'îlot ;
- RRU :
 - article 4, du Titre I : profondeur ;
 - article 6, du Titre I : toiture (hauteur) ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du **17/10/2025** ;

Avis d'instances :

- AccesAndGo;
- Bruxelles mobilité ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID ;
- Vivaqua ;

Vu l'avis d'Access&Go du 06/11/2025, ci-annexé ;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité du 17/10/2025, ci-annexé ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 16/12/2025, ci-annexé, portant la référence CP.2003.0676/5 ;

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

Vu l'avis du SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 04/11/2025, ci-annexé ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 22/10/2025, ci-annexé ;

Mesures particulières de publicité :

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesure particulière de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription suivante du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - prescription générale 0.6. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - prescription particulière 5.3 : commerce complémentaire avec + de 300 m² ;
- application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :

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

- rubrique 26 de l'Annexe B : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours ;
- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :
 - dérogation au permis de lotir et au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne:
 - PPAS : volume technique en intérieur de l'îlot ;
 - RRU, Titre I, article 4 : profondeur ;
 - RRU, Titre I, article 6 : toiture (hauteur) ;
- Application de l'article 207 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Bien repris à l'inventaire légal du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2025 au 03/12/2025, qui n'a suscité aucune réaction ;

Vu l'avis favorable unanime sous conditions de la Commission de concertation du 16/12/2025 libellé comme suit :

Attendu que le bien se situe en zone d'industrie urbaine et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
 Attendu que le bien se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé «PPA N° 12 ANCIENS ETANGS» approuvé par Arrêté du Gouvernement du 13/04/1989 ;
 Attendu que le bien est repris à l'inventaire légal du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (Immeuble de bureaux et bâtiments industriels de style moderniste) ;
 Considérant que l'immeuble de bureaux et les bâtiments industriels formant l'ensemble concerné ont été conçus dans un style moderniste en 1941 par les architectes Ant. Courtens et R. Michiels, en collaboration avec l'ingénieur B. Boloukhere ;

Considérant que la réalisation du complexe a été assurée par l'entrepreneur Gillion, également impliqué dans plusieurs chantiers d'envergure situés sur le territoire de la commune de Forest, notamment ceux de l'Hôtel communal et du stade Joseph Marien, témoignant ainsi de son rôle significatif dans le développement architectural local ;

Considérant que l'ensemble architectural se compose de deux bâtiments administratifs distincts, reliés entre eux par un portail métallique d'origine ouvrant sur une cour intérieure, laquelle dessert plusieurs hangars implantés en intérieur d'îlot ;

Considérant que les bâtiments, élevés sur deux niveaux, présentent des élévations revêtues de simili pierre blanche reposant sur un soubassement en pierre bleue, et sont coiffés de toitures plates, conformément aux caractéristiques du style moderniste de l'époque ;

Considérant que la façade gauche se distingue par douze travées scandées par des pilastres verticaux, tandis que la façade droite se caractérise par la présence de larges fenêtres en bandeaux conférant à l'édifice une grande ouverture visuelle ;

Considérant que l'entrée principale, aménagée dans une travée latérale, est protégée par un auvent saillant et précédée d'un perron, et qu'un avant-corps de plus grande hauteur, situé à droite de cette entrée, abrite la cage d'escalier éclairée par une verrière et percée de baies verticales sur toute sa hauteur ;

Considérant que les grilles métalliques quadrillées d'origine, protégeant la porte d'entrée, deux fenêtres et les ouvertures du soubassement, ont été conservées, que les châssis ont été remplacés ultérieurement, mais que la ferronnerie d'origine subsiste et contribue à la valeur patrimoniale de l'ensemble ;

Considérant qu'à l'intérieur, le bâtiment de gauche comprend les espaces de réception, de vastes bureaux paysagers, les bureaux de la direction, un bureau sous verrière initialement destiné aux dessinateurs, ainsi que, au niveau des premières travées, des garages et des hangars attenants ;

Considérant enfin que le bâtiment de droite comporte une conciergerie, un réfectoire et divers hangars disposés en intérieur d'îlot, complétant la composition fonctionnelle du complexe industriel et administratif.

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- l'avis AccessAndGo du 06/11/2025 ;
- l'avis favorable sous condition de Bruxelles Environnement du 24/11/2025 ;
- l'avis favorable sous condition de Bruxelles Mobilité du 17/10/2025 ;
- l'avis favorable sous condition du SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID (réf.2025100050) ;

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

- l'avis de VIVAQUA du 22/10/2025 (réf. 1447947) ;
- la demande du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) est toujours en cours.

Procédure

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

- Application de la prescription générale du Plan Régional d'Affectation du Sol suivante :
 - 0.6. actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière du Plan Régional d'Affectation du Sol suivante :
 - 5.3. + de 300m² de commerce complémentaire ;
- Application de l'article 126 §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Dérogation à un PPAS ;
- Application de l'article 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;
 - 26. Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comportant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - RRU, Titre I, Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - RRU, Titre I, Article 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;
- Application de l'article 207 §3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Bien inscrit à l'inventaire légal.

Situation du site :

Considérant que le projet concerne les parcelles cadastrales n° 30X et 30W, situées sur le territoire de la commune de Forest, entre le boulevard de la Deuxième Armée Britannique, la rue Saint-Denis et la rue des Anciens Étangs ;

Considérant que le site est actuellement inscrit au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'industries urbaines et qu'il se situe, selon le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n°12, dans la zone III intitulée « entreprises à caractère urbain », laquelle autorise l'implantation d'activités productives (biens immatériels et services matériels), de bureaux accessoires et d'un restaurant complémentaire, sous réserve du respect des conditions prévues, notamment en matière de publicité spécifique au-delà de 300 m².

Description du Projet :

Considérant que la demande porte sur la réhabilitation du site industriel dit « Gillion » en un ensemble mixte regroupant des activités productives, des bureaux accessoires et un établissement de restauration, dans le respect des affectations autorisées par le PRAS et le PPAS en vigueur ;
 Considérant qu'en situation de droit et de fait, le site est actuellement affecté à des activités productives sans bureaux autonomes, les surfaces administratives existantes étant comptabilisées comme bureaux accessoires intégrés à la superficie industrielle ;

Considérant que le projet a pour objet de reconfigurer l'usage du site afin d'y développer des activités de production immatérielle et de services, notamment au travers du programme « GCEA Academy », de studios, de salles polyvalentes ainsi que d'ateliers modulables, tout en y intégrant des surfaces administratives directement liées à ces activités productives ;

Considérant que les fonctions projetées, comprenant des activités productives (biens immatériels et services matériels), des bureaux accessoires et un commerce de restauration, demeurent conformes tant aux dispositions du PRAS qu'aux prescriptions et données essentielles du PPAS n°12.

Composition et organisation spatiale :

Considérant que le projet se développe sur un ensemble de trois bâtiments dédiés respectivement à des fonctions de bureaux, de restauration et d'activités productives, selon la répartition suivante :

- Zone 1 : Bâtiment « A », de gabarit (-1 + R + 1), implanté à front de la rue Saint-Denis, comprenant un parking commun avec le bâtiment « B » ainsi qu'un duplex (rez-de-chaussée et premier étage) ;
- Zone 1 : Bâtiment « B », de gabarit R+2, implanté en intérieur d'îlot et organisé autour d'une cour intérieure accessible aux véhicules depuis la rue Saint-Denis et la rue des Anciens Étangs ;
- Zone 2 : Bâtiment « C », de gabarit (-1 + R + 1), implanté à front de la rue des Anciens Étangs ;

Considérant que les bâtiments « A » et « B » partagent un parking commun d'une capacité de 26 véhicules, situé au rez-de-chaussée et en mezzanine, accessible depuis la rue Saint-Denis ;

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

Considérant que les bureaux de la société Gillion demeurent principalement concentrés dans le bâtiment « A » et partiellement dans le bâtiment « B », leur surface totale passant de 1.759 m² à 1.850 m² ; que ces bureaux étant considérés comme surfaces accessoires à l'activité industrielle principale ; Considérant enfin que les activités productives proprement dites seront réparties au sein des bâtiments « B », « C » et « D », sous la forme d'ateliers modulables destinés à être loués, ce qui garantit le maintien du caractère productif majoritaire du site.

Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au Plan particulier d'affectation du sol : Considérant que le projet déroge au RRU et au PPAS en ce qui concerne :

- RRU, Titre I, Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne (dépassement des $\frac{3}{4}$ de la parcelle);
- RRU, Titre I, Article 6 : hauteur d'une construction mitoyenne ;
- PPAS : volume technique en intérieur d'îlot ;

Considérant que la profondeur de construction actuelle du site résulte d'un état de fait et de droit ancien ; qu'elle constitue dès lors une situation légalement acquise ;

Considérant toutefois que certains aménagements projetés, notamment la mise en œuvre d'une rampe d'accès au parking reliant la mezzanine aux ateliers superposés, ainsi que le remaniement partiel du volume de toiture du bâtiment B, induisent des extensions en intérieur d'îlot venant accentuer la profondeur bâtie existante ;

Considérant que ces interventions sont rendues nécessaires pour assurer le bon fonctionnement opérationnel du site, la sécurité et la rationalisation des flux internes ;

Considérant que la création de la rampe de parking contribue à la suppression de la circulation automobile en intérieur d'îlot, améliorant de ce fait la sécurité des déplacements internes, tout en permettant la végétalisation d'espaces actuellement minéralisés ; que cette intervention favorise la percolation des eaux pluviales, en cohérence avec les objectifs régionaux et communaux de désimperméabilisation et de végétalisation des sites industriels ;

Considérant en outre que les nouvelles extensions sont compensées par la démolition d'anciens abris de stockage situés à l'arrière du bâtiment D, ce qui contribue également à une meilleure perméabilité du site;

Considérant que, dans ce contexte industriel, l'accroissement ponctuel de la profondeur bâtie reste limité, proportionné et compatible avec les principes d'un développement urbain durable ; que dès lors, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU peut être considérée comme acceptable ; Considérant que le projet prévoit la création d'un volume technique culminant à 15,95m, conçu pour répondre à des exigences techniques, énergétiques et environnementales propres au fonctionnement du site ;

Considérant que les gabarits existants, légalement acquis, confèrent au projet des hauteurs de référence, notamment une toiture à versant atteignant 18,37m et un volume ascenseur culminant à 16,33m ;

Considérant que le projet prévoit la démolition du volume ascenseur existant, dont la hauteur excédait celle du volume projeté, ainsi qu'une légère rehausse de la toiture à versant, limitée à 20cm, rendue nécessaire par la pose d'un isolant thermique répondant aux normes PEB et par la conservation de la charpente métallique existante ;

Considérant que cette rehausse est d'ampleur très modérée, qu'elle ne modifie ni le gabarit bâti légalement acquis, ni la lecture volumétrique depuis l'espace public ; qu'elle ne porte atteinte ni à la stabilité ni à la cohérence architecturale des bâtiments mitoyens ; qu'elle concourt à une harmonisation générale des hauteurs et participe à la cohérence technique du projet ;

Considérant enfin que la réduction du volume ascenseur entraîne une diminution globale du gabarit bâti, renforçant ainsi le caractère proportionné des adaptations proposées ;

Considérant qu'il s'agit de dérogations mineures, justifiées par des nécessités techniques et énergétiques (isolation, conservation du patrimoine structurel existant), sans incidence notable sur le voisinage ou la perception du bâti ; qu'en conséquence, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ainsi qu'au PPAS n°12 peuvent être jugées acceptables.

Gestion intégrée des eaux pluviales et végétalisation des GIEP :

Considérant que la demande porte sur la rénovation d'un site actuellement quasi entièrement imperméabilisé et vise la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales dimensionnée pour des précipitations de période de retour centennale, et ce malgré une perméabilité mesurée de 1,62 mm/h et la présence d'une nappe phréatique localisée à plus de 2m de profondeur ;

Considérant que la zone de cours et jardins actuellement largement imperméabilisée, représente en situation existante une superficie de 523 m² ;

- Considérant que le projet améliore substantiellement la perméabilité du site par : la démolition de volumes bâtis et la restitution de surfaces en pleine terre ;

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

- la transformation intégrale de la cour centrale et des accès piétonniers attenants, actuellement imperméables, en surfaces perméables et paysagées ;
- l'intégration de noues récupératrices et de plantations d'arbres à haute tige ;
- la réalisation d'accès carrossables en béton drainant et de stationnements vélos en pavés verdurisés;

Considérant que ces aménagements permettent de retrouver plus de 50 % de surface perméable ;
 Considérant que les études de sol mettent en évidence une pollution nécessitant une gestion prudente des eaux, que l'infiltration reste techniquement envisageable bien que lente, et que les dispositifs d'infiltration, massifs empierrés et noues paysagères, sont dimensionnés et implantés de manière à optimiser les surfaces disponibles tout en orientant les rejets, lorsque cela est possible, vers la Rue des Anciens Étangs, équipée d'un réseau séparatif pour les eaux pluviales ;

Considérant que, pour la zone 1 (bâtiment situé Rue Saint-Denis), les toitures imperméables sont raccordées à une citerne de récupération d'une capacité de 34m³, dont le trop-plein est dirigé vers un massif empierré infiltrant d'environ 187 m² offrant un volume net de 85 m³ ; que les abords de la cour avant sont gérés par une noue à ciel ouvert d'environ 43,6 m² pour un volume de rétention estimé à 6 m³; que la réalisation de bassins de plus grande ampleur ayant été écartée en raison de la forte déclivité du terrain et de considérations de sécurité ;

Considérant que, pour la zone 2 (bâtiment côté Rue des Anciens Étangs), les toitures imperméables sont raccordées à une citerne de récupération d'un volume de 13m³ ; que 1.603 m² de toitures végétalisées, dotées d'un substrat de 10cm et d'une garde d'eau de 80 mm, assurent un stockage net d'environ 128 m³ favorisant l'évapotranspiration ; que les terrasses ainsi que les trop-pleins des toitures et citernes sont dirigés vers un massif empierré infiltrant de 209m² pour un volume net de 70 m³ ; et que le volume de rétention assuré en toiture est correctement pris en compte dans le dimensionnement global du dispositif d'infiltration ;

Considérant que, pour la zone 3 (cour arrière côté Rue des Anciens Étangs), la gestion des eaux pluviales est assurée par une noue infiltrante à ciel ouvert d'environ 38 m² pour un volume utile de 2 m³ et une hauteur d'eau de 5 cm ; que les calculs confirmant que la surface d'infiltration y est suffisante au regard des surfaces de ruissellement associées ;

Considérant qu'en raison de la faible perméabilité du sol et des temps de vidange prolongés observés, l'ensemble des bassins et massifs d'infiltration est équipé d'un ajutage vers le réseau d'égouttage avec débit de rejet limité, complété d'un dispositif anti-retour en cas de saturation du réseau, ainsi que de surverses dirigées vers la voirie afin d'assurer un exutoire contrôlé en cas d'évènement pluvial exceptionnel;

Considérant enfin que les citernes d'eau pluviale sont destinées à un usage interne pour l'alimentation des sanitaires (bureaux, commerces et ateliers) ainsi que des points d'eau extérieurs, contribuant ainsi à la réduction de la consommation d'eau potable et à la valorisation des volumes stockés dans une démarche de gestion durable et rationnelle de la ressource en eau.

Mobilité :

Considérant que le site s'implante au croisement de la rue Saint-Denis et Boulevard de la Deuxième Armée Britannique dans une zone d'accessibilité B selon le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), soit une bonne desserte par les transports en commun pour Boulevard de la Deuxième Armée Britannique, et en zone C pour la rue Saint-Denis, une zone qualifiée moyennement bonne en termes d'accessibilité en transports en commun ;

Considérant que la mobilité motorisée est organisée au sein de deux niveaux de stationnement intégrés dans le volume bas du bâtiment B, offrant un total de 26 emplacements, dont 12 au rez-de-chaussée (parmi lesquels 3 sont destinés aux camionnettes) et 14 au niveau supérieur ; que deux zones logistiques distinctes, situées respectivement Rue Saint-Denis et Rue des Anciens Étangs, assurent la desserte fonctionnelle du site et le transit des livraisons ; et que la démolition de volumes de stockage existants permet d'optimiser les circulations internes et la gestion des flux motorisés ;

Considérant que la mobilité douce est encouragée par l'aménagement de 57 emplacements vélos, dont 10 destinés aux vélos cargos, répartis en trois pôles localisés au droit du bâtiment A, de la cour avant et de la zone 2 ; que ces aménagements répondent aux prescriptions du Vademecum Vélo en matière de dimensionnement, d'accessibilité et de qualité des abris, contribuant ainsi à une amélioration significative de l'intermodalité et de la durabilité des déplacements sur le site.

Charges d'urbanisme :

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

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

Considérant que le présent projet implique des charges d'urbanisme pour l'extension de la superficie de plancher du bâtiment existant ;

Vu l'avis du BMA (Bouwmeester Architect) du 28/06/2024 référencé 2424, et dont la conclusion est la suivante :

Globalement, le projet tire bien parti des qualités du site et se développe élégamment pour favoriser une mixité fonctionnelle à l'échelle de l'îlot. Néanmoins, certaines fragilités restent à revoir comme l'intégration du bâtiment dans son environnement urbain ou comme le potentiel partiellement saisi à ce jour pour améliorer la qualité paysagère et énergétique de l'ensemble projeté.

En conclusion :

Considérant que le projet s'inscrit dans un tissu urbain à caractère industriel et que les interventions proposées respectent l'échelle bâtie environnante en maintenant des transitions volumétriques cohérentes avec le gabarit existant ;

Considérant que les extensions et rehausses projetées, bien que renforçant la densité du site, préservent la lisibilité du front bâti et s'intègrent harmonieusement au paysage urbain par un travail maîtrisé des toitures, des rythmes de façade et des matériaux ;

Considérant que la recomposition du cœur d'îlot, maintenu ouvert et valorisé par un traitement paysager, améliore l'éclairage naturel, la ventilation et la qualité d'usage du site, conformément aux principes du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet conserve la structure architecturale industrielle existante tout en la réinterprétant de manière contemporaine, assurant ainsi une continuité esthétique et fonctionnelle conforme aux objectifs du RRU ;

Considérant que les aménagements proposés n'engendrent pas de nuisances manifestes pour le voisinage en termes d'ombre portée, de gabarit ou de perte d'intimité et qu'ils participent à l'amélioration générale de l'intégration paysagère de l'ensemble ;

Considérant que les façades modernistes situées à front de rue, caractérisées par l'emploi de pierres de taille, d'éléments en béton, de ferronneries, d'un portail d'origine et par les proportions harmonieuses des ouvertures, sont intégralement conservées et restaurées, garantissant ainsi la préservation du caractère architectural du bien ;

Considérant que les châssis actuellement inadaptes sont remplacés par des menuiseries en aluminium à profil fin, de teinte et de dessin compatibles avec le langage architectural existant, assurant une meilleure cohérence esthétique et technique de l'ensemble bâti ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales et la perméabilité générale du site sont notablement améliorées par la déminéralisation de la cour centrale et des accès piétons, l'emploi de revêtements drainants, l'augmentation des zones de pleine terre, ainsi que par la création de noues paysagères favorisant l'infiltration naturelle des eaux ;

Considérant enfin que la plantation de bouleaux pubescents, essences adaptées aux sols humides, ainsi que la végétalisation extensive d'environ 1.600 m² de toitures plates avec dispositifs de rétention d'eau contribuent de manière significative à la régulation hydraulique, au déphasage des débits de ruissellement, et à l'amélioration des qualités paysagères et microclimatiques du site ;

Considérant que les dérogations sollicitées ont été examinées dans le respect du principe selon lequel l'application des règles demeure prioritaire, et que leur octroi ne peut être envisagé qu'à titre exceptionnel, après analyse approfondie des possibilités d'appliquer la réglementation en vigueur ;

Considérant que, dans le cas présent, les dérogations se justifient par le contexte urbanistique spécifique et s'accordent aux caractéristiques du cadre environnant, tout en répondant aux exigences d'un bon aménagement des lieux, conformément aux objectifs de qualité et de cohérence poursuivis par les instruments de planification applicables ;

Considérant que le « bon aménagement des lieux », est un principe fondamental en urbanisme, vise l'intégration harmonieuse d'un projet dans son environnement bâti ou non bâti, en tenant compte des caractéristiques du quartier, des impacts sur le voisinage, et de la densité d'occupation du sol ; que l'autorité délivrante est la seule compétente pour porter cette appréciation ;

Considérant enfin qu'il est fait un usage modéré et justifié des dispositions dérogatoires, en tenant compte des particularités du projet et des impératifs d'un développement harmonieux et équilibré du territoire ;

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

Considérant que, au regard des considérations précitées, et sous réserve du respect des conditions mentionnées ci-dessous, le projet répond aux exigences urbanistiques actuelles et à l'évolution future du contexte urbanistique.

Considérant ce qui précède, le projet s'inscrira davantage dans le cadre urbain environnant et répondra au principe du bon aménagement des lieux.

DECIDE :

D'émettre un AVIS FAVORABLE unanime, en présence du représentant du Fonctionnaire délégué, indépendamment des avis à rendre par les autres autorités compétentes, pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- Prévoir, au niveau des terrasses situées à l'arrière du bâtiment B, un recul sous forme de toiture verte non accessible, de manière à garantir la protection de l'intimité du voisinage et à limiter les nuisances visuelles et sonores ;
- Prévoir un revêtement des toitures en EPDM de teinte claire, à albédo élevé, afin de réfléchir au mieux le rayonnement solaire et de contribuer à la réduction des îlots de chaleur urbains;
- Améliorer l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite, conformément aux recommandations d'Access&Go, et adapter et/ou compléter les plans en conséquence.
- Se conformer à l'avis du SIAMU, dès sa réception, et adapter le projet et/ou fournir des plans actualisés en conséquence, en ce compris les dispositifs de sécurité incendie et d'évacuation.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU sont acceptables au regard des motifs exposés ci-avant ;

La dérogation au PPAS est acceptable pour les mêmes motifs susmentionnés.

Considérant que le Fonctionnaire délégué se rallie à la motivation reprise dans l'**avis unanime, favorable sous conditions**, émis lors de la Commission de concertation du **16/12/2025**, sous réserve de l'évaluation de la destination existante des lieux, point qui sera développé ci-après ; que ladite motivation est réputée intégralement reprise dans la présente décision et peut, le cas échéant, être complétée pour en garantir la cohérence et l'exhaustivité ; qu'il fait sienne cette motivation pour la délivrance du présent permis, dans la mesure où celle-ci ne contredit pas les éléments spécifiques ou complémentaires mentionnés dans la présente décision.

Vu l'avis rendu par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de Forest lors de sa séance du 07/05/2024, formulé dans le cadre de la Commission de concertation du 24/12/2025 qui se rallie également à l'**avis unanime, favorable sous conditions**, émis lors de la Commission de concertation du **16/12/2025** ;

XXX

En ce qui concerne le programme de la demande :

Considérant que la demande porte sur des parcelles cadastrales n° 30X et 30W, situées sur le territoire de la commune de Forest, comprises entre le boulevard de la Deuxième Armée Britannique, la rue Saint-Denis et la rue des Anciens Étangs ;

Considérant que le site est inscrit au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone d'industries urbaines et qu'il relève du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n°12, zone III « entreprises à caractère urbain », autorisant notamment les activités productives, les bureaux accessoires et un établissement de restauration, sous conditions ;

Considérant que la demande vise la réhabilitation du site industriel dit « Gillion » en un ensemble mixte intégrant des activités productives, des bureaux accessoires et une fonction de restauration, conformément aux affectations prévues par le PRAS et le PPAS ;

Considérant qu'en situation existante, le site est affecté à des activités productives, les surfaces administratives étant intégrées comme fonctions accessoires à celles-ci ;

Considérant que le projet prévoit une reconfiguration fonctionnelle orientée vers le développement d'activités de production immatérielle et de services, incluant notamment des espaces de formation, studios, salles polyvalentes et ateliers modulables, assortis de surfaces administratives liées ;

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

Considérant que les fonctions projetées demeurent conformes aux prescriptions du PRAS et aux dispositions du PPAS n°12, la fonction commerciale étant accessoire conformément à la prescription 5.3 du PRAS ;

Considérant que le projet s'organise autour de plusieurs bâtiments distincts, répartis entre fonctions productives, administratives et de restauration ;

Considérant que le bâtiment A, implanté à front de la rue Saint-Denis et développé sur un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage, comprend notamment des espaces de bureaux ainsi qu'un parking commun avec le bâtiment B ;

Considérant que le bâtiment B, implanté en intérieur d'îlot et développé sur trois niveaux hors sol, s'articule autour d'une cour accessible depuis la rue Saint-Denis et la rue des Anciens Étangs ;

Considérant que le bâtiment C, implanté à front de la rue des Anciens Étangs et développé sur un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage, est destiné à des activités productives ;

Considérant que les bâtiments A et B disposent d'un parking commun de 26 emplacements, accessible depuis la rue Saint-Denis ;

Considérant que les surfaces de bureaux, principalement localisées dans les bâtiments A et B, passent de 1.759 m² à 1.850 m² et conservent un caractère accessoire par rapport à l'activité principale ;

Considérant que les activités productives sont réparties dans les bâtiments B, C et D sous forme d'ateliers modulables destinés à la location, assurant le maintien du caractère productif prédominant du site.

Projet modifiée (en application de l'art.191§5 du CoBAT) :

Considérant que le Fonctionnaire délégué a notifié au demandeur sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications de la demande de permis d'urbanisme en date du **16/01/2026** ; que ces conditions sont les suivantes :

- prévoir, au niveau des terrasses situées à l'arrière du bâtiment B, un recul sous forme de toiture verte non accessible, de manière à garantir la protection de l'intimité du voisinage et à limiter les nuisances visuelles et sonores ;
- prévoir un revêtement des toitures en EPDM de teinte claire, à albédo élevé, afin de réfléchir au mieux le rayonnement solaire et de contribuer à la réduction des îlots de chaleur urbains ;
- améliorer l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite, conformément aux recommandations d'Access&Go, et adapter et/ou compléter les plans en conséquence ;
- se conformer à l'avis du SIAMU, dès sa réception, et adapter le projet et/ou fournir des plans actualisés en conséquence, en ce compris les dispositifs de sécurité incendie et d'évacuation.

Considérant que la demande modifiée a été communiquée au Fonctionnaire délégué en date du **13/02/2026** ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse des documents modifiés soumis se révèlent conformes aux conditions formulées par la Commission de concertation, conditions auxquelles le Fonctionnaire délégué se rallie ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée par le Fonctionnaire délégué porte la date du **27/02/2026** ;

Considérant que les modifications apportées au projet ne peuvent être qualifiées d'accessoires en ce qui concerne la sécurité incendie ; que l'article 19/1 1§5, du CoBAT est donc applicable ; que ce dernier laisse à l'autorité délivrance le soin de déterminer les actes d'instruction qui doivent être à nouveau organisés ; qu'en l'espèce, un nouvel avis du SIAMU devait être sollicité, sur les modifications affectant la sécurité incendie ;

Considérant que les autres modifications du projet, au regard de la seule police de l'urbanisme, ne nécessitent pas de nouvelles mesures particulières de publicité ; qu'en effet, l'enquête publique et la Commission de concertation précédente conservent tout leur effet utile ; que la sécurité incendie relève de la seule compétence du SIAMU ;

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

Considérant qu'une nouvelle sollicitation d'avis auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a été introduite en date du **27/02/2026** ;

Considérant que l'avis du SIAMU relatif au projet modifié a été réceptionné le **09/06/2026** ;

Considérant qu'une nouvelle demande d'avis a été introduite auprès d'ACCESSandGo en date du 27/02/2026 ;

Considérant que l'avis rendu par ACCESSandGo concernant le projet modifié a été réceptionné le 29/04/2026 et conclut à la conformité de celui-ci ;

Considérant que les aménagements apportés dans le projet modifié, notamment la création d'un recul pour la terrasse, l'intégration d'un revêtement EPDM à albedo élevé, la mise en conformité aux recommandations d'accessibilité PMR et le respect des prescriptions de sécurité du SIAMU répondent aux observations formulées par la Commission de concertation.

En ce qui concerne les dérogations qu'implique le projet :

Considérant que le projet implique des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), ainsi qu'au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), en ce qui concerne :

- Titre I, article 4 : la profondeur des constructions mitoyennes ;
- Titre I, article 6 : la hauteur des constructions mitoyennes ;
- PPAS : l'implantation du volume technique en intérieur d'îlot ;

Considérant que la profondeur bâtie existante résulte d'une situation de fait et de droit ancienne, constitutive d'un état légalement acquis ;

Considérant toutefois que certains aménagements projetés, notamment la réalisation d'une rampe d'accès au parking reliant la mezzanine aux ateliers superposés et le remaniement partiel de la toiture du bâtiment B, induisent des extensions en intérieur d'îlot accentuant ponctuellement cette profondeur ;

Considérant que ces interventions répondent à des impératifs de fonctionnement, de sécurité et de rationalisation des flux internes au site ;

Considérant que la création de ladite rampe permet la suppression de la circulation automobile en intérieur d'îlot, améliorant la sécurité et favorisant la végétalisation ainsi que la perméabilité des sols, en cohérence avec les objectifs régionaux et communaux de désimperméabilisation ;

Considérant en outre que les extensions projetées sont partiellement compensées par la démolition d'anciens volumes de stockage situés à l'arrière du bâtiment D, contribuant à une amélioration de la perméabilité du site ;

Considérant que, dans ce contexte industriel, l'augmentation de la profondeur bâtie demeure limitée, proportionnée et compatible avec les principes de développement durable, de sorte que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU peut être admise ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un volume technique d'une hauteur de 15,95 m, justifié par des exigences techniques, énergétiques et environnementales ;

Considérant que les gabarits existants, légalement acquis, comprennent notamment une toiture culminant à 18,37 m et un volume ascenseur atteignant 16,33 m ;

Considérant que le projet prévoit la démolition du volume ascenseur existant, plus élevé que le volume projeté, ainsi qu'une rehausse limitée de la toiture (20 cm), rendue nécessaire par l'amélioration de l'isolation thermique conformément aux exigences PEB et par le maintien de la charpente existante ;

Considérant que cette rehausse, de faible ampleur, n'altère ni le gabarit légalement acquis ni la perception du bâti depuis l'espace public, et ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale du front bâti ;

Considérant que la réduction du volume ascenseur contribue à une diminution globale du gabarit et renforce le caractère proportionné du projet ;

Considérant dès lors que les dérogations sollicitées, de portée limitée et justifiées par des nécessités techniques et énergétiques, sont sans incidence significative sur le voisinage et peuvent être jugées acceptables au regard du RRU et du PPAS.

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

En ce qui concerne les charges d'urbanisme :

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

Considérant que la demande de permis porte sur les activités suivantes :

- du commerce, à concurrence d'une superficie de plancher de 486,20 m² ;
- des activités productives de production de biens matériels, à concurrence d'une superficie de planche de 4.563 m² ;
- des activités productives de production de biens immatériels, à concurrence d'une superficie de plancher de 3.379,20 m² ;

Considérant que conformément à l'article 5, §1, d), de l'arrêté, la réalisation de commerces ne donne lieu à des charges d'urbanisme qu'en cas de dépassement du seuil de 2.000 m² de superficie de plancher, qu'en l'occurrence, ce seuil n'est pas atteint ;

Considérant que l'arrêté ne prévoit pas de charges d'urbanisme pour les activités productives de services matériels ;

Attendu que le projet ne prévoit pas de changement de destination mais uniquement un changement d'utilisation ; que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme du 16 mai 2024, article 6, désigne comme changement d'utilisation le changement d'une activité productive vers une activité de production de biens immatériels ;

Considérant que l'article 5, §2 de l'arrêté du 26/09/2013 précise que des charges d'urbanisme ne sont dues, en cas d'exécution ultérieure, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, que sur les superficies de plancher supplémentaires créées par rapport à celles qui ont déjà été précédemment régulièrement autorisées ;

Considérant que le projet génère au total 956,50 m² de superficies de plancher supplémentaires (8.428,40 m² - 7.471,90 m²), dont 486,20 m² de commerce et 470,30 m² d'activités productives ;

Considérant que les 470,30 m² concernent des activités de production de biens immatériels et matériels ; qu'il y a lieu de procéder à une ventilation entre ces deux activités afin de déterminer la superficie nouvellement créée relevant de la production de biens immatériels ; que le ratio est le suivant :

- Activités productives de biens immatériels : 42,5 % (3.379,20 m² / 7.942,20 m²) ;
- Activités productives de services matériels : 57,5 % (4.563 m² / 7.942,20 m²) ;

Attendu que la superficie à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est dès lors de 199,88 m² (470,30 m² x 0,425) pour les activités de production de biens immatériels ;

Attendu que la valeur des charges d'urbanisme applicables est fixée à 125 euros par m² de superficie de plancher pour les permis visés à l'article 5, §1er, 1°, a) et qu'en appliquant cette valeur à la superficie prise en compte de 199,88 m², le montant total des charges d'urbanisme s'élève à 24.985,00 € ;

Considérant que le demandeur n'a formulé aucune proposition d'affectation des charges d'urbanisme, ni dans la version initiale, ni dans la version modifiée du projet ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Échevins a quant à lui, formulé une proposition de charge dans le cadre de la présente demande dans son avis du 24/12/2025 sous forme numéraire afin de financer les travaux de transformation de l'école Les Marronniers sise avenue Zaman, 57 et pour l'excédent à la rénovation de la crèche Les Lutins sise rue Jeff Devos, 47 ;

Que les charges permettront la rénovation et l'amélioration d'équipements publics dans les environs du présent projet ;

Considérant que la proposition d'affectation des charges du Collège est acceptée et que les charges d'urbanisme d'un montant de 24.985,00 € sont dès lors affectées au financement des travaux de transformation de l'école Les Marronniers et pour l'excédent à la rénovation de la crèche Les Lutins ;

XXX

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

Considérant que le projet s'inscrit dans un tissu urbain à dominante industrielle et qu'il respecte l'échelle du bâti environnant, en assurant des transitions volumétriques cohérentes avec les gabarits existants ;

Considérant que les extensions et rehausses projetées, bien qu'impliquant une densification du site, préservent la lisibilité du front bâti et s'intègrent de manière harmonieuse au paysage urbain, notamment par un traitement maîtrisé des toitures, des façades et des matériaux ;

Considérant que la recomposition du cœur d'îlot, maintenu ouvert et valorisé par un aménagement paysager qualitatif, améliore les conditions d'éclairage naturel, de ventilation et d'usage du site, conformément aux principes du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet conserve et valorise la structure architecturale industrielle existante, tout en l'adaptant de manière contemporaine, assurant ainsi une continuité esthétique et fonctionnelle conforme aux objectifs du RRU ;

Considérant que les aménagements projetés n'engendrent pas de nuisances significatives pour le voisinage, notamment en termes de gabarit, d'ombre portée ou d'atteinte à l'intimité, et qu'ils contribuent à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble ;

Considérant que le projet améliore de manière notable la gestion des eaux pluviales et la perméabilité du site, notamment par la déminéralisation des surfaces, l'augmentation des zones de pleine terre, l'utilisation de revêtements drainants et la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration tels que des noues paysagères ;

Considérant en outre que la végétalisation du site, incluant la plantation d'essences adaptées ainsi que l'aménagement de toitures végétalisées extensives avec dispositifs de rétention, contribue à la régulation hydraulique, à la temporisation des eaux de ruissellement et à l'amélioration des qualités paysagères et microclimatiques ;

Considérant, en complément des éléments précités, le projet respecte les principales prescriptions du PPAS en matière d'implantation et de gabarit ; que les dérogations demandées sont justifiées par des impératifs techniques, sans pour autant remettre en cause les principes du bon aménagement des lieux ;

Considérant enfin, que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le principe du bon aménagement des lieux implique une appréciation globale de l'intégration du projet dans son environnement, relevant de la compétence de l'autorité délivrante ;

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

Le permis **est accordé**.

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et la dérogation au PPAS 12 « ANCIENS ETANGS » relative au volume technique en intérieur d'îlot, sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé pour les dossiers introduits au format papier ou via la plateforme régionale pour les dossiers introduits via MyPermit, au demandeur et au collègue des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : **PU 29086**)*

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

Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Madame Audrey Henry,

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

Secrétaire d'Etat chargée de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de la Propreté publique et de l'Energie

21 boulevard du Regent
1000 Bruxelles.

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

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

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

Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du fonctionnaire délégué

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

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

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

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

Modalités de publicité

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

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

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

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le 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 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

Modification du permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Péremption et prorogation

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

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

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente Vorst

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

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

OBJET DU PERMIS : Rénover et réhabiliter le bâtiment des bureaux de la société Gillion, transformer les anciens ateliers en grande partie inoccupés en surfaces d'activités productives flexibles, regroupées au sein d'un hôtel industriel mis à disposition des TPE et PME.

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : Het kantoorgebouw Gillion renoveren en opnieuw inrichten, waarbij de voormalige, grotendeels leegstaande werkplaatsen worden omgevormd tot flexibele productieruimten, gegroepeerd in een industrieel hotel dat beschikbaar is voor VSE's en KMO's.

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :

Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

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

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

Suite de la procédure PEB¹

Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO₂, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

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

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

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

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

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

ou par mail :

epbdossierpeb@environnement.brussels

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels
Mont des Arts 10-13
1000 Bruxelles

ou par mail :

peb-epb@urban.brussels

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

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

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

¹ D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

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

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

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

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

Notification de changement d'intervenants

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

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

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

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

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

Site internet :

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

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

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

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

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

Un permis d'urbanisme ayant pour objet : "Rénover et réhabiliter le bâtiment des bureaux de la société Gillion, transformer les anciens ateliers en grande partie inoccupés en surfaces d'activités productives flexibles, regroupées au sein d'un hôtel industriel mis à disposition des TPE et PME." , a été octroyé par Urban.brussels en date du

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale suivante : **Forest** 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 “*Het kantoorgebouw Gillion renoveren en opnieuw inrichten, waarbij de voormalige, grotendeels leegstaande werkplaatsen worden omgevormd tot flexibele productieruimten, gegroepeerd in een industrieel hotel dat beschikbaar is voor VSE's en KMO's.*” werd verleend door Urban.brussels op

De beslissing kan geraadpleegd worden :

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

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

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

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot

door (naam + voornaam):

Handtekening: