



**Autorisations  
Vergunningen**

**24. 04. 2019**

**RECOMMANDE**

LEASELEX - S.P.R.L.  
Messieurs Stéphane Sonnevillle & Laurent Collier  
Avenue Reine Astrid 92  
1310 LA HULPE

Votre lettre du  
-/-

Vos références  
-/-

Nos références  
04/PFU/1694598

23-04-2019 Annexe(s)  
-/-

Votre correspondante gestionnaire de dossier : Diane GUSTIN, tél. : 02 432 83 75 E-mail : [dgustin@urban.brussels](mailto:dgustin@urban.brussels)  
Votre correspondante patrimoine : Sibylle VALCKE, tél : 02 432 85 32 E-mail : [svalcke@urban.brussels](mailto:svalcke@urban.brussels)

**ACCUSE DE RECEPTION DE DOSSIER COMPLET**

Conformément à l'article 176 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), pour un dossier de demande introduit en date du <sup>(1)</sup> : 20/11/2018

par <sup>(2)</sup> **LEASELEX - S.P.R.L.**  
**Messieurs Stéphane Sonnevillle & Laurent Collier**

relatif à une demande de <sup>(3)</sup> :

- |  |   |
|--|---|
| <del>( )</del> — certificat d'urbanisme ;  | <del>( )</del> — permis d'urbanisme ;   |
| <del>( )</del> — certificat d'urbanisme en vue de lotir ;                                    | <del>( )</del> — permis de lotir ;  |
| <del>( )</del> — certificat d'environnement et certificat d'urbanisme pour un projet mixte ; | <b>-(x)</b> — permis d'environnement et permis d'urbanisme pour un projet mixte ; |

Il s'agit d'une demande de certificat ou de permis unique <sup>(5)</sup>.

ayant pour objet <sup>(4)</sup> :

- Commune : Ville de Bruxelles
- Demandeur : LEASELEX - S.P.R.L.  
Messieurs Stéphane Sonnevillle & Laurent Collier
- Situation de la demande : Rue de la Loi 91 - 105 Rue Jacques de Lalaing 30
- Objet de la demande : Démolir un immeuble de bureaux (Loi 93-97), transformer un hôtel de maître néoclassique dont la façade avant est classée (Loi 91), construire deux immeubles sur un socle commun comprenant 60.241 m<sup>2</sup> de bureaux, 1.796 m<sup>2</sup> de commerces et 302 emplacements de parking, réaliser un espace vert entre la rue de la Loi et la rue J. de Lalaing et aménager les abords le long de la rue de la Loi et de la rue J. de Lalaing.

Il a été constaté que le dossier est complet sous réserve, en cas de projet mixte, du caractère complet du dossier constaté par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement.

(5) La demande est soumise à l'étude d'incidences en vertu de l'application de l'article 128 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe A pour les rubriques suivantes <sup>(6)</sup> :

- 16) construction d'un immeuble de bureaux dont la superficie de plancher hors sol dépasse 20.000 m<sup>2</sup> ;
- 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;

(5) ~~La demande est soumise à rapport d'incidences en vertu~~ <sup>(6)</sup> :

(5) La demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants <sup>(7)</sup> :

- Application de l'article 207 §1.al 4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : bien classé automatiquement repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 235) ;
- Application de l'article 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« hôtel de maître néoclassique » situé rue de la Loi, 91) ;

(5) La demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants <sup>(7)</sup> :

- Application de la prescription particulière 7.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : plus de 1000 m<sup>2</sup> de commerce ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'article 124 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;
- Application de l'article 130 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : projet de cahier des charges pour étude d'incidences ;
- Application de l'article 141 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : demande soumise à étude d'incidences (annexe A, rubriques 16 et 18) ;
- Application de l'article 153 §2 al.2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogations à un règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) pour le périmètre de la rue de la Loi et ses abords (12 décembre 2013) :
  - article 2 §1 – hauteur moyenne des constructions,
  - article 3 §3 – implantation des constructions moyennes,
  - article 10 – hauteur et largeur des constructions hautes,
  - article 14 §3 – dispositions spécifiques aux zones d'espace ouvert (surplomb) ;
- Application de l'article 153 §2 al.2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à un règlement sur les bâtisses :
  - article 43 (hauteur des façades) ;

(5) La demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes <sup>(8)</sup> :

- Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- Bruxelles Mobilité ;
- STIB ;
- Vivaqua ;
- ASTRID ;

<sup>(5)</sup> Biffer la (les) mention(s) inutile(s).

<sup>(6)</sup> Compléter par la rubrique des annexes de l'ordonnance du 30 juillet 1992 relative à l'évaluation préalable des incidences qui soumet le projet à une telle évaluation.

<sup>(7)</sup> Compléter par la disposition qui impose ces mesures particulières de publicité.

<sup>(8)</sup> Compléter par l'énoncé des administrations ou instances dont l'avis est sollicité.



- (5) La durée maximum de l'instruction de la présente demande est fixée en vertu de l'article 178 du CoBAT, reproduit en annexe.
- (5) En vertu de l'article 100 du CoBAT et de l'arrêté du 26 septembre 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme seront imposées en cas d'octroi du permis d'urbanisme.

Fait à Bruxelles, le  
Le fonctionnaire délégué,

**Thibaut Jossart**  
Fonctionnaire délégué suppléant  
Plaatsvervangend gemachtigd ambtenaar

Bety WAKNINE,  
Directrice générale

(5) Copie à :

la Ville de Bruxelles

ANLH

citydev.brussels

Bruxelles Environnement (BE)

Direction du Patrimoine Culturel (DPC – BUP, références : 2043-0252/03/2018-349PR)

Bruxelles Mobilité (BM)

Bruxelles Économie et Emploi (BEE)

STIB

VIVAQUA

ASTRID

23-04-2019

<sup>(5)</sup> Biffer la (les) mention(s) inutile(s).

<sup>(6)</sup> Compléter par la rubrique des annexes de l'ordonnance du 30 juillet 1992 relative à l'évaluation préalable des incidences qui soumet le projet à une telle évaluation.

<sup>(7)</sup> Compléter par la disposition qui impose ces mesures particulières de publicité.

<sup>(8)</sup> Compléter par l'énoncé des administrations ou instances dont l'avis est sollicité.

## DISPOSITIONS LEGALES

### Art. 176 du CoBAT

*La demande de permis accompagnée d'un dossier complet conformément à l'article 124, est adressée par envoi recommandé à la poste au fonctionnaire délégué ou déposée à l'attention du fonctionnaire délégué en son administration. Dans ce dernier cas, il en est délivré une attestation de dépôt sur-le-champ.*

*Le dossier de la demande de permis est incomplet en l'absence des documents requis le cas échéant par l'article 129, ou par l'article 143.*

*Lorsque la demande n'est pas soumise de plein droit à l'étude d'incidences visée à l'article 128 ou au rapport d'incidences visé à l'article 142, le fonctionnaire délégué, avant de délivrer l'accusé de réception de la demande de permis, vérifie, selon les modalités prévues à l'article 61 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature, si le projet est susceptible d'affecter une réserve naturelle, une réserve forestière ou un site Natura 2000 de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets et, dans cette hypothèse, prescrit que le dossier de demande intègre une évaluation appropriée. Il peut, à cette fin, solliciter l'avis de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement.*

*Dans les trente jours de la réception de la demande, le fonctionnaire délégué après avoir vérifié si la demande est soumise à une étude d'incidences prévue à l'article 128, ou à un rapport d'incidences prévu à l'article 142, adresse au demandeur, par pli recommandé à la poste, 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 en outre, les documents ou renseignements manquants; le fonctionnaire délégué délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.*

*En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier, les délais de procédure visés aux articles 177, § 2, alinéa 1er, et 178 se calculent à partir du trente et unième jour de la réception, selon le cas, de la demande ou des documents ou renseignements visés à l'alinéa 3.*

*En cas de projet mixte, une copie de toutes les pièces ou documents administratifs adressés au demandeur par le fonctionnaire délégué est simultanément envoyée par celui-ci à l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, compétent pour délivrer les certificats et permis d'environnement.*

*Lorsque la demande de permis porte sur un bien sis à proximité d'une zone dans laquelle peuvent s'implanter des établissements présentant un risque majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement au sens de l'ordonnance du 8 février 2007 portant ratification de l'accord de coopération du 1er juin 2006 modifiant l'accord de coopération du 21 juin 1999 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ou à proximité d'un tel établissement ou encore est relative à un tel établissement, l'avis de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement est sollicité.*

*A défaut pour l'administration ou l'instance concernée d'avoir fait parvenir au fonctionnaire délégué [l'avis] dans les trente jours de la réception de la demande d'avis, la procédure est poursuivie sans qu'il ne doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai.*

*Lorsque la demande a été soumise à évaluation appropriée conformément à l'alinéa 3, le fonctionnaire délégué sollicite l'avis de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement.*

*Lorsque la demande est soumise à l'étude d'incidences et que des amendements au projet ont été apportés pour tenir compte de cette étude, le fonctionnaire délégué est tenu de solliciter un nouvel avis auprès des administrations et instances conformément au présent article.*

<sup>(5)</sup> Biffer la (les) mention(s) inutile(s).

<sup>(6)</sup> Compléter par la rubrique des annexes de l'ordonnance du 30 juillet 1992 relative à l'évaluation préalable des incidences qui soumet le projet à une telle évaluation.

<sup>(7)</sup> Compléter par la disposition qui impose ces mesures particulières de publicité.

<sup>(8)</sup> Compléter par l'énoncé des administrations ou instances dont l'avis est sollicité.



**Art. 178 du CoBAT**

§ 1er. La décision du fonctionnaire délégué octroyant ou refusant le permis est notifiée par pli recommandé à la poste simultanément au demandeur et à la commune.

§ 2. Cette notification intervient dans les délais suivants à compter de l'envoi de l'accusé de réception:

1° septante-cinq jours lorsque la demande ne requiert pas les mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151;

2° cent cinq jours lorsque la demande requiert de telles mesures.

Lorsque la demande requiert des mesures particulières de publicité et que son instruction se déroule partiellement durant les vacances scolaires, les délais sont augmentés de:

1° dix jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël;

2° quarante-cinq jours s'il s'agit des vacances d'été.

Lorsque la demande requiert des mesures particulières de publicité et que la commission de concertation n'a pas émis son avis dans le délai de trente jours prévu à l'article 151, alinéa 1er, les délais sont augmentés de trente jours.

§ 3. Lorsque la demande de permis est précédée d'une étude d'incidences visée à l'article 128, ou est accompagnée d'un rapport d'incidences visé à l'article 142, la notification de la décision du fonctionnaire délégué octroyant ou refusant le permis intervient dans les septante-cinq jours à compter de la date de l'avis donné par la commission de concertation dans le délai prévu à l'article 141, § 2, alinéa 3, ou à l'article 147, § 2, alinéa 3, ou à défaut à l'expiration de ce délai.

Toutefois, lorsque, en application de l'article 148, la commission de concertation recommande au Gouvernement de faire réaliser une étude d'incidences, le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date:

1° soit de la notification de la décision du Gouvernement prévue à l'article 148 § 2, alinéa 6, estimant une telle étude inopportune;

2° soit de l'avis de la commission de concertation donné dans le délai prévu à l'article 141, § 2, alinéa 3, ou, à défaut, à compter de l'expiration de ce délai.

§ 4. Lorsque la demande donne lieu à la consultation d'administrations ou d'instances concernées, les délais visés aux §§ 2 et 3 sont augmentés de trente jours.

Lorsque la Commission royale des monuments et des sites a décidé de faire mener une étude complémentaire, les délais visés aux §§ 2 et 3 sont augmentés de soixante jours supplémentaires.

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

<sup>(5)</sup> Biffer la (les) mention(s) inutile(s).

<sup>(6)</sup> Compléter par la rubrique des annexes de l'ordonnance du 30 juillet 1992 relative à l'évaluation préalable des incidences qui soumet le projet à une telle évaluation.

<sup>(7)</sup> Compléter par la disposition qui impose ces mesures particulières de publicité.

<sup>(8)</sup> Compléter par l'énoncé des administrations ou instances dont l'avis est sollicité.