



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1825463

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis

Contact Audrey HANSON, Attaché - tél. : 02 432 83 77 mail : ahanson@urban.brussels
 Albertine Folly, tél. : 02 432 83 04, E-mail : afolly@urban.brussels

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Avenue Clemenceau 114 – 124, Rue Sergent De Bruyne 10 - 14
- Objet de la demande : Démolir les constructions existantes, réhabiliter une ancienne halle de production, et réaliser 33 appartements et deux espaces commerciaux.

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à Démolir les constructions existantes, réhabiliter une ancienne halle de production, et réaliser 33 appartements et deux espaces commerciaux, est délivré aux conditions de l'article 2

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans cachetés indice A n° BA.01.01, BA.02.04.1, BA.02.04.2, BA.02.04.3, BA.02.04.4, BA.02.04.5, BA.02.04.6, BA.02.04.7, BA.02.06.1 à BA.02.06.12 datés du 01/10/2020, aux plans n°BA.01.02, BA.01.03, BA.03.01.1.1 à BA.03.01.1.8, BA.03.01.2.1 à BA.03.01.2.8, BA.03.01.3.1 à BA.03.01.3.7, BA.03.01.4.1 à BA.03.01.1.4.7, BA.03.02.1.1 à BA.03.02.1.3, BA.03.02.2.1 à BA.03.02.2.5, BA.03.02.3.1 à BA.03.02.3.5, BA.03.03.1.1, BA.03.03.1.2, BA.03.03.1.3, BA.03.01.1, BA.03.03.2.1, BA.03.03.2.2, BA.03.03.3.1 à BA.03.03.3.4 datés du 25/11/2022 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions suivantes : Prévoir des briques de la même teinte que la façade existante pour la rehausse du bâtiment B ;
- 3) s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes: 168 751,00 € dans les 3 ans de la délivrance du présent permis d'urbanisme et avant le début des travaux ;
- 4) 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 : le numéro de référence du dossier 01/PFD/1825463
- 5) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/08/2022, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 6) se conformer à l'avis de la commission de sécurité Astrid du 28/06/2022 ;
- 7) se conformer à l'avis de Vivaqua daté du 28/06/2022 ;

- 8) Clause archéologique : permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;

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

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

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

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

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 Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme ;

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

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/12/2021 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 17/06/2022 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge au :

- règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : toiture (hauteur et éléments techniques) ;
 - 12 : aménagement des zones de cours et jardins ;
 - 13 : maintien d'une surface perméable;

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

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) : 32 logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.9 : clause de sauvegarde ;
- Application de la prescription particulière 2.3 al.2 du PRAS : entre 150 et 300m² de commerce hors liséré de noyau commercial ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : toiture (hauteur et éléments techniques) ;
 - 12 : aménagement des zones de cours et jardins ;
 - 13 : maintien d'une surface perméable;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
 - 6 Nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses (Titre I, Chapitre VII, section 3, article 56);

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

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Commission de sécurité Astrid ;

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

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale
- Access&Go ;
- Vivaqua ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du 17/06/2022 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/08/2022 portant les références T.1994.1818/4/CAP/dd, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Vu l'avis de Vivaqua du 28/06/2022 (attention particulière à une conduite en fonte grise dans le trottoir) ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 28/06/2022, que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 19/07/2022 déclarant le projet non conforme aux exigences du RRU notamment en ce que :

- Les portes d'entrée des immeubles doivent présenter une largeur de libre passage de 95 cm, feuille de porte de 103 cm ;
- La porte d'entrée du bâtiment A n'atteint pas les 85 cm de libre passage ;
- La porte d'entrée de l'immeuble C doit également garantir un accès à la poignée à 50 cm d'un angle rentrant de part et d'autre de la porte ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 23/08/2022 au 21/09/2022 et qu'aucune observation et/ou demandes à être entendu n'a été introduite ;

vu l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation du 29/09/2022, libellé comme suit :

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

Attendu que la demande vise à démolir les constructions existantes, réhabiliter une ancienne halle de production et réaliser 33 appartements et deux espaces commerciaux ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/08/2022 au 21/09/2022 pour les motifs suivants :

- *Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) : 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;*
- *Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;*
- *Application de la prescription générale 0.9 : clause de sauvegarde ;*
- *Application de la prescription particulière 2.3 al.2 du PRAS : entre 150 et 300m² de commerce hors liseré de noyau commercial ;*
- *Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :*

- *4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;*
- *5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;*
- *6 : toiture (hauteur et éléments techniques) ;*
- *12 : aménagement des zones de cours et jardins ;*
- *13 : maintien d'une surface perméable ;*

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

– Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article : 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

– Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses (Titre I, Chapitre VII, section 3, article 56);

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

– Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis du SIAMU du 10/08/2022;

Vu l'avis de Vivaqua du 28/06/2022 (attention particulière à une conduite en fonte grise dans le trottoir) ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 28/06/2022, que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 19/07/2022 déclarant le projet non conforme aux exigences du RRU notamment en ce que :

– Les portes d'entrée des immeubles doivent présenter une largeur de libre passage de 95 cm, feuille de porte de 103 cm ;

– La porte d'entrée du bâtiment A n'atteint pas les 85 cm de libre passage ;

– La porte d'entrée de l'immeuble C doit également garantir un accès à la poignée à 50 cm d'un angle rentrant de part et d'autre de la porte ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Situation du site :

Attendu que le site concerné par la demande se situe entre l'avenue Clemenceau n°120 et la rue Sergent De Bruyne N°12-14, qu'il s'agit des parcelles cadastrées 232B2 et 228W d'une contenance totale de 1.593,6 m² ;

Attendu que l'îlot où se situe le projet est délimité par la chaussée de Mons au nord, l'avenue Clemenceau à l'est, la rue de la Clinique au sud et la rue Sergent De Bruyne à l'ouest ; que cet îlot, presque exclusivement minéralisé, est principalement occupé par des immeubles mixtes de logements et de commerces de gabarit variant de R à R+3 ;

Qu'actuellement le site est occupé du côté de la rue Sergent De Bruyne par un immeuble à appartement (3 logements) et du côté de l'avenue Clemenceau par deux halles de marché occupées par des commerces alimentaires d'une superficie de plancher totale de 952 m² et d'un logement au 3^e étage ;

Projet :

Considérant que la demande prévoit la démolition des constructions existantes à l'exception de l'ancienne halle de production qui sera rénovée afin de réaliser un ensemble cohérent composé de 33 appartements et deux espaces commerciaux ;

Considérant que la demande justifie la démolition par le fait qu'elles permettent de repenser la parcelle en aérant l'intérieur d'îlot et en redéfinissant ce dernier ; que la démolition permet entre autres de verduriser l'intérieur d'îlot et de le requalifier et d'apporter des prises de lumière aux nouveaux aménagements ; qu'en compensation, il est envisagé de réutiliser au maximum les parties démolies ;

Considérant qu'une démolition doit s'accompagner d'une réflexion d'économie circulaire et de réemploi des matériaux ;

Considérant que la halle de brique existante (bâtiment B) est intéressante d'un point de vue patrimonial, qu'elle doit donc être conservée, que le projet prévoit de la réhabiliter en logements ; que le projet est complété par un bâtiment à front de rue côté avenue Clemenceau (bâtiment A) et un autre également à l'alignement du côté de la rue Sergent de Bruyne (bâtiment C) ainsi que par deux maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ; que les bâtiments sont accessibles via une cour intérieure dans laquelle on rentre par des porches sous les deux bâtiments à front de rue ;

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

Considérant que le projet se compose donc de 3 immeubles et de deux maisons unifamiliales pour un total de 33 logements (71 chambres) dont 12 de 3 chambres et plus (environ 35%) ;

Bâtiment A :

Considérant que le bâtiment A sis à front de l'avenue Clemenceau a un gabarit de R+4+T et R+4, que son accès se situe au niveau de la cour intérieure, que le rez-de-chaussée est occupé par deux commerces de 157 et 95m² ; que la répartition des logements aux étages est prévue de la manière suivante :

- R+1 : 1 appartement 3 ch. et 1 appartement 2 ch. ;
- R+2 : 2 appartements 3 ch. ;
- R+3 : 1 appartement 3 ch., 1 appartement 1 ch. et 1 studio ;
- R+4 : 2 duplex 3 ch. Avec le R+5 et 1 studio ;

Considérant que d'un point de vue gabarit, l'immeuble s'intègre dans le cadre bâti environnant et s'aligne sur la hauteur du voisin de droite, que le voisin de gauche présente un volume anormalement bas en mitoyenneté (R) qui représente une dent creuse, mais que l'immeuble voisin a également un gabarit semblable à celui proposé dans la demande ; que la partie centrale est marquée avec une toiture plate ;

Considérant cependant que le mur de gauche sera un mur en attente, qu'il y a lieu de prévoir un revêtement esthétique pour ce mur mais que la demande ne donne pas d'information à ce sujet ;

Considérant la prescription générale 0.9 du PRAS qui indique que « les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

- ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;
- ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
- ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.
- Ces immeubles peuvent également faire l'objet de permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan » ;
- Considérant que dans le cas présent le site comprend 952m² de commerces en situation de droit et 252m² en situation projetée ; qu'ils respectent les caractéristiques de l'îlot en ce que celui-ci comporte quasiment que des commerces au rez-de-chaussée de l'avenue Clemenceau ;
- Considérant que la prescription particulière 2.3 al.2 du PRAS mentionne qu'en « dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces...La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :
- l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. »

Considérant que l'activité commerciale a une superficie totale de 252m² (6% de la superficie totale projetée) ; que les commerces sont situés au rez-de-chaussée de l'avenue Clemenceau qui présente déjà un maillage commercial même si celui-ci n'est pas repris en liseré de noyau commercial, que la chaussée de Mons est, elle, en liseré de noyau commercial ; que cette destination ne porte pas atteinte à l'affectation première de la zone qui est le logement, participe à la vie de quartier et renforce le tissu économique à l'échelle locale ;

Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ; qu'ils possèdent tous un espace privatif de rangement intégré aux logements sauf en ce qui concerne les studios qui ont leur caves au rez-de-chaussée du bâtiment B ;

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

Considérant que la demande prévoit que l'accès aux compteurs des logements se fait via la rue, qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux, que chaque logement doit pouvoir accéder à ses compteurs sans passer par la rue ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de local poussette spécifique mais que les halls des étages accessibles par ascenseur sont suffisamment larges que pour y stocker une poussette ;

Bâtiment B

Considérant que le bâtiment B représente la halle d'intérêt patrimonial à conserver qui se situe en intérieur d'îlot ; que son gabarit de R+3 reste inchangé ; qu'elle est réhabilitée en logements auxquels on accède via l'intérieur d'îlot ; qu'il se compose comme suit :

- rez-de-chaussée : Un grand local vélo d'une surface de 120 m² avec 76 emplacements ; un local poubelle utilisé par l'ensemble des logements du site ; un local poussette ; un local pour le stockage du matériel de nettoyage ; 6 caves privatives et un appartement 3 chambres ;
- R+1 : un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres ;
- R+2 : un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres ;
- R+3 et toiture : un duplex 4 chambres, un duplex 2 chambres et un duplex 3 chambres ;

Considérant la forte proximité entre la halle et les bâtiments à l'arrière sis chaussée de Mons, que cette distance est inférieure à 4m ; qu'afin de rendre les logements dans la halle plus qualitatifs, les séjours sont placés au Sud sur la façade de la cour et les chambres en façade arrière donc vers la chaussée de Mons ; que la demande prévoit de placer un vitrage dépoli afin de limiter les vues ;

Considérant qu'une rehausse de 58 cm est prévue au niveau des deux façades principales mais qu'aucune rehausse de toiture n'est prévue ;

Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ; qu'ils possèdent tous un espace privatif de rangement intégré aux logements sauf en ce qui concerne les appartements au 1^{er} et 2^e étages droit qui ont leur caves au rez-de-chaussée mais un espace de rangement sur la terrasse ;

Considérant que le local poubelle n'a pas accès aisé vers voirie car il se trouve derrière le local vélo, qu'afin de faciliter le transport des containers en voirie, il y a lieu de trouver un autre emplacement pour le local poubelle ;

Considérant que les compteurs de ce bâtiment ne sont pas indiqués, qu'il y a lieu de compléter les plans avec cette information ;

Considérant que la demande prévoit d'allouer la partie non construite à l'arrière de la halle à l'appartement du rez-de-chaussée comme terrasse ; que cependant celle-ci n'est accessible que par les deux chambres simples ; que les espaces de vie sont eux en contact avec un espace vert au niveau de la cour intérieure commune ; que la demande prévoit l'imperméabilisation totale de cette cour privative ; qu'il y a lieu de végétaliser cette partie et de limiter les aménagements à un chemin d'entretien le long de la façade en revêtement semi-perméable ;

Considérant que les chambres 2 des appartements B1.03 et B2.03 ne sont accessibles que via la cuisine, que la localisation de ces portes a un impact sur le nombre de module de cuisine, que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de déplacer ces portes ;

Considérant que les appartements B1.02 et B2.02 sont mono orientés sud et qu'ils ne possèdent pas d'espace extérieur privatif ; que ces aménagements ne répondent pas à un bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ces appartements, de les protéger des risques de surchauffe et même s'il s'agit d'un bâtiment existant de prévoir un espace extérieur par unité de logement ;

Bâtiment C

Considérant que le bâtiment C sis à front de rue Sergent De Bruyne a un gabarit variant d'un R+2 à un R+4, que son accès se situe au niveau de la cour intérieure, qu'il se compose comme suit :

- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, local compteur, un appartement 1 chambre et un appartement 2 chambres ;
- R+1 : 1 appartement 1 ch. et 2 appartements 2 ch. ;

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

- R+2 : 1 appartement 1 ch. et 2 appartements 2 ch. ;
- R+3 : 2 appartements 2 ch. ;
- R+4 : 1 appartement 2 ch. ;

Considérant que d'un point de vue gabarit, l'immeuble s'intègre dans le cadre bâti environnant et s'aligne sur la hauteur de corniche du voisin de gauche (R+2) sur les deux premières travées gauche, qu'il s'aligne sur la hauteur de corniche du voisin de droite (R+3) sur les deux premières travées de droite, que le volume central présente un gabarit de R+4 en saillie aux étages sur 2 travées de manière à marquer un appel depuis la place ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation en ce qui concerne la profondeur de la construction (article 4, Titre I, RRU) et sa hauteur (article 6, Titre I, RRU) ; qu'en effet le volume central du bâtiment dépasse de trois mètres la construction voisine la plus profonde ainsi que le profil mitoyen le plus élevé, que cependant ce dépassement n'a pas d'impact sur les autres constructions de l'îlot et qu'une distance suffisante est prise par rapport aux limites mitoyennes, que ces dérogations sont donc acceptables ;

Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ; qu'ils possèdent tous un espace privatif de rangement intégré aux logements ;

Considérant que la demande prévoit que l'accès aux compteurs des logements se fait via la cour intérieure, qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux, que chaque logement doit pouvoir accéder à ses compteurs sans passer par l'extérieur ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de local poussette spécifique ;

Considérant que l'appartement C.0.02 ne possède pas d'espace extérieur privatif, qu'il donne sur la rue et sur l'entrée cochère, qu'il ne s'agit pas d'un logement qualitatif ;

Considérant que l'appartement C0.01 possède un espace extérieur privatif en façade arrière, que celui-ci est quasi entièrement minéralisé et que la partie la plus large se trouve à l'arrière de la chambre et pas du séjour, que cet aménagement est fait afin d'éloigner la terrasse de celle de la maison unifamiliale à l'arrière ; qu'il y a cependant lieu de prévoir un maximum de pleine terre et de placer la terrasse en contact avec le séjour en revêtement semi-perméable ;

Considérant que les appartements C.1.02 et C2.02 mono-orientés Sud-Ouest et ne possèdent pas d'espace extérieur privatif que ces aménagements ne répondent pas à un bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ces appartements, de les protéger des risques de surchauffe et de prévoir un espace extérieur par unité de logement ;

Considérant que la chambre 2 de l'appartement C3.01 possède deux portes dans le salon, qu'il y a lieu de ne maintenir que celle donnant dans le couloir afin de répondre à un bon aménagement des lieux et de faciliter son ameublement ;

Considérant que l'aménagement de l'appartement C3.02 ne répond pas à un bon aménagement des lieux en ce que la chambre 2 donne dans la cuisine alors que la chambre 1 donne dans le salon, que le plan de l'appartement C 4.01 pourtant assez semblable est plus qualitatif, qu'il y a lieu de revoir l'aménagement en s'inspirant de celui prévu à l'étage supérieur ;

Maisons

Considérant que la demande prévoit également la construction de deux maisons unifamiliales de respectivement 2 chambres pour la maison 1 et 3 chambres pour la maison 2 ; que celles-ci se situent à l'arrière du bâtiment C le long de la cour intérieure ;

Considérant qu'elles ont un gabarit de R+1, que ce volume s'accroche au bâtiment C d'un côté et à un bâtiment R+1+T en fond de parcelle du n° 100 de l'avenue Clemenceau ; qu'elles ont une profondeur d'environ 10m ; que cette implantation limite les nuisances d'ensoleillement en intérieur d'îlot et permet une aération de l'intérieur d'îlot par rapport au voisin de droite de la rue Sergent de Bruyne ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation en ce qui concerne la profondeur de la construction (article 4, Titre I, RRU) ; qu'en effet ce volume dépasse de plus de trois mètres la construction voisine la plus profonde, que cependant ce dépassement n'a pas d'impact sur les autres constructions de l'îlot et qu'une

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

distance suffisante est prise par rapport aux limites mitoyennes, que d'autre part ce volume permet de structurer la traversée de l'îlot, que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que ces maisons possèdent chacune un jardin privatif à l'arrière ; qu'hormis la terrasse celui-ci est en pleine terre et planté ; qu'il y a cependant lieu de prévoir des revêtements semi-perméables pour les terrasses ;

Considérant que ces logements sont conformes au Titre II du RRU ;

Façades :

Considérant que les hauteurs des bâtiments neufs sont variables, qu'elles s'ajustent en fonction des voisins et des différents repères ; que du côté de la rue Sergent de Bruyne, le volume central est volontairement accentué, plus haut et en saillie sur l'espace public, afin de créer un repère visuel depuis la place Clémenceau ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade ; que cette dérogation concerne les deux rehausses du bâtiment A et la partie centrale du bâtiment C où la hauteur du volume central est de 2.9 mètres supérieurs aux profils mitoyens ;

Considérant que la façade à rue du bâtiment A est rehaussée à deux niveaux sur les parties avec toiture en pente sur une largeur de 6,2 m en partie droite et de 4.3 m en partie gauche ; que ces rehausse ne sont pas justifiées, qu'elles sont en dérogation et n'apporte rien à l'esthétique de la façade, qu'elle correspondent à une chambre simple des appartements de l'étage sous toiture en duplex avec l'étage du dessous ; qu'il y a lieu de travailler plutôt avec des lucarnes en façade arrière de manière à maintenir la ligne de corniche cohérente avec le contexte existant ; que la dérogation en ce qui concerne la hauteur de façade du bâtiment A n'est donc pas accordée ;

Considérant que la façade du bâtiment C est très visible depuis la place Clémenceau, que si la dérogation en ce qui concerne la hauteur du volume central se justifie en ce que cela permet de marquer l'entrée du passage sous porche, que ces variations participent à l'animation de la façade avant, que la dérogation est donc acceptable ; que par contre les garde-corps des terrasses du 3^e et du 4^e étage sont très visibles depuis la rue ; qu'il est préférable de rehausser les murs d'acrotère afin de limiter l'impact visuelle des terrasses et de garder la cohérence d'ensemble de la façade ;

Considérant que la halle est maintenue et rénovée, que les briques rouges sont nettoyées, que les menuiseries sont en alu couleur vert zinc, la toiture couverte de tuiles en terre cuite et les garde-corps en métal laqué beige doré ; qu'il y a lieu de prévoir une même teinte pour les châssis et les garde-corps ; que la rehausse est prévue en briques de teinte blanche, qu'il y a lieu de prévoir des briques de la même teinte que la façade existante si possible récupérées sur site ;

Considérant que les matériaux prévus pour les façades sont semblables pour les nouveaux bâtiments (A, C et maisons unifamiliales) afin de maintenir une cohérence d'ensemble ; que les matériaux choisis sont les suivants :

- brique blanches;*
- béton lisse couleur gris clair sur la hauteur des rez-de-chaussée voisins et en partie centrale de la façade avant du bâtiment A ;*
- menuiseries extérieur en aluminium couleur beige doré ou vert zinc;*
- garde-corps à fer plat vertical, métal laqué couleur beige doré ;*
- Portail extérieur métal laqué avec boîtes aux lettres intégrées couleur vert zinc ;*

Considérant que la demande s'implante dans un tissu urbain néoclassique, que majoritairement les bâtiments ont des châssis blancs et des ferronneries noires ; qu'il serait intéressant d'inclure cette caractéristique dans le projet afin de faire un rappel aux éléments architecturaux existants tout en les incluant dans une architecture contemporaine ;

Considérant que pour ne pas surcharger la façade et garantir son harmonie, il y a lieu de maintenir seulement une seule teinte de châssis d'autant que les deux rues sont en Zichée ; que, pour rappel, la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public est subordonnée à des conditions

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

particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement ;

Considérant que la demande prévoit de marquer le linéaire des rez-de-chaussée à rue avec du béton lisse, que celui-ci a une hauteur qui correspond à celle des rez-de-chaussée des voisins, que cela permet une continuité visuelle et l'intégration de l'architecture contemporaine dans le tissu urbain existant ;

Considérant que la demande prévoit des garde-corps au niveau des terrasses sur les toitures du bâtiment C, que ceux-ci sont très visibles depuis l'espace public et nuisent à l'aspect de la façade en ce qu'ils ressortent du couronnement de celle-ci ; qu'il y a lieu de les placer en retrait afin de minimiser leur impact en façade ;

Espaces extérieurs :

Considérant que la demande prévoit une cour intérieure centrale avec un passage qui relie l'avenue Clemenceau et la rue Sergent de Bruyne via des porches, qu'il s'agit d'une liaison privée mais qu'elle améliore la connectivité de l'îlot vers les polarités majeures que sont la station de métro et l'avenue Clémenceau ;

Considérant que cette cour intérieure est conçue comme un espace favorisant l'infiltration naturelle et accroissant la biodiversité jusqu'alors très pauvre du site car entièrement bâti ; que le chemin est pavé avec un système de dalles à joints engazonnés, permettant l'infiltration et conservant une bonne stabilité pour l'accès des pompiers ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de bordure entre le chemin et les zones plantées afin de faciliter l'écoulement des eaux de pluie, que les différentes zones végétalisées seront graduellement composées de pelouse et de massifs plantés et les essences choisies en fonction de leur qualité d'adaptation au site, leur résistance et leur besoin d'entretien (type vivaces, plantations de prairies et arbres aux développements restreints) ;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS mentionne que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ; que le projet répond en ce qu'il prévoit d'améliorer l'intérieur d'îlot en démolissant une partie des constructions existantes, en remettant de la pleine terre et en végétalisant une partie des zones non construites ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardin et à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable ; que ces dérogations sont acceptables dans la mesure où le projet recrée de la pleine terre et reverdurise un îlot dans lequel il n'y a actuellement quasi aucune surface perméable ni végétation, que la dérogation est minime et que la demande tend au respect du RRU ;

Considérant que la parcelle se trouve en catégorie 0+3 à la carte de l'état du sol ;

que la parcelle d'étude 232B2 est reprise à l'inventaire comme parcelle « potentiellement polluée » et « parcelle polluée sans risque » ; qu'une reconnaissance de l'état du sol (RES) a été réalisée en novembre 2021 (réf.: SOL/00346/2021) et que selon cette étude, des dépassements de la norme d'intervention ont été observés en cuivre, plomb et zinc au droit de trois forages, des dépassements de la norme d'assainissement ont été observés en chrome, cuivre, mercure, nickel, plomb, benzo(b)fluoranthène, Benzo(a)pyrène, Dibenz(a,h)anthracène et Indéno(123- cd)pyrène au droit de plusieurs forages ; que selon la RES, cette contamination en métaux lourds (cuivre, zinc et plomb) est incontestablement liée à la présence de remblais de mauvaise qualité sur la parcelle 232B2 ; que les restrictions d'usage suivantes sont d'application :

- Interdiction d'excavation sans la réalisation au préalable d'un projet gestion de risques/traitement à durée limitée ;
- Interdiction de cultiver un jardin potager en pleine terre ;
- Obligation de maintenir le revêtement ;

Que la parcelle d'étude 228W est quant à elle reprise en catégorie 3, c'est-à-dire comme « parcelle polluée sans risque », qu'elle a fait l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol en 2017 (réf.: SOL/00222/2017), puis d'une étude détaillée et de risque déclarée conforme par Bruxelles-Environnement en 2018 ; que comme pour la parcelle 232B2, des restrictions d'usage sont d'application ;

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

Qu'en situation projetée, l'une des quatre restrictions d'usage de la parcelle 232B2 n'est pas respectée étant donné que le projet prévoit de retirer en très grande partie le revêtement en béton et de créer une cour intérieure en pleine terre, qu'un projet de gestion du risque doit donc être réalisé pour les deux parcelles ;

Mobilité :

Considérant que la demande se situe en espace structurant et en zone A d'accessibilité au RRU donc très bien desservi en transport en commun ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation au Titre VIII du RRU, article 6 en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ; que dans la mesure où l'ilot est très contraint, cette dérogation vise à la restitution d'une zone de pleine terre, nécessaire à l'échelle de la parcelle, et ne pouvant être réalisée en concomitance avec des stationnements souterrains ; que cette dérogation est compensée par un large espace pour vélos ;

Considérant que le projet prévoit 76 emplacements (dont 6 compatibles vélos cargo) à destination des habitants du projet et des commerces ; qu'ils sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment B ; que la sécurisation des vélos se fait par un accès contrôlé au local ainsi que par des râteliers avec attache au cadre ;

Considérant que la demande prévoit de réaliser la livraison des commerces via l'avenue Clemenceau d'une manière similaire à ce qu'il se fait actuellement pour les commerces existants ; qu'une aire de livraisons en voirie au niveau du n°108 de l'avenue Clemenceau peut être utilisée pour les livraisons des futurs commerces ;

Gestion des eaux :

Considérant que le projet a prévu de mettre en place les dispositions suivantes en matière de gestion des eaux pluviales:

- récupération d'eau de pluie ;
- revêtements semi-perméables ;
- rétention des eaux pluviales ;

Considérant que le projet prévoit de récupérer les eaux de pluies afin d'alimenter les sanitaires des deux maisons individuelles ainsi que pour l'entretien du jardin et des parties communes du projet ;

Considérant que les surfaces non construites et verdurisées sont portées de 0 m² à 542 m², soit un tiers de la parcelle, dont 81 m² de pleine terre ; que l'ajout de zone de pleine terre dans le projet est de nature à permettre la plantation d'arbres et d'essences variés ainsi qu'une infiltration naturelle des eaux pluviales afin de réalimenter en partie la nappe phréatique ;

Considérant que d'après la carte d'aléa d'inondation, le site de projet se situe en majeure partie sur un aléa d'inondation faible mais la partie ouest du site est quant à elle reprise en aléa d'inondation moyen ; que cependant la chaussée de Mons est en aléa d'inondation élevé ;

Considérant que le demandeur prévoit 6 citernes de 10.000 l chacune enterrée sous la cour intérieure ; que 3 de ces citernes sont consacrées à la rétention des eaux de pluie tandis que les 3 autres récupèrent l'eau pour permettre sa réutilisation pour les sanitaires des deux maisons individuelles ainsi que dans le cadre de l'entretien des parties communes du projet ; que cela respecte les normes imposées par le RRU ;

Considérant que toutes les toitures plates de plus de 20 m² sont végétalisées, qu'il y a lieu de prévoir des toitures intensives, que pour rappel l'installation de panneaux photovoltaïques n'est pas incompatible avec une toiture verte ;

Considérant que la cour intérieure est prévue dans un revêtement à la fois minéral et végétal, semi-perméable, disposant de plusieurs massifs plantés ainsi que des surfaces de pelouses et des dalles de béton engazonnées ;

Charges d'urbanisme :

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, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

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

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 3855,84 m² pour les logements ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² pour les logements par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 192 792,00 €, soit 3855,84 m² x 50 € ;

Considérant que le demandeur n'a pas fait de proposition de charges dans la demande de permis, qu'elles seront allouées prioritairement à du logement conventionné ;

De manière générale :

Considérant que de manière générale, le projet permet de requalifier une partie d'un îlot très densément bâti, que les gabarits des nouveaux bâtiments s'intègrent bien au sein du quartier et vis-à-vis des bâtiments contigus et que le projet prévoit une nette amélioration de l'intérieur d'îlot et de la perméabilité du sol ;

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

Considérant que la parcelle concernée par la demande est située dans une zone ZESA (la Tête de Mouton, site n°8) ; que dès lors qu'il y a lieu de permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Respecter l'avis du SIAMU du 20/06/2022 ;
- Respecter l'avis de Vivaqua du 28/06/2022 (attention particulière à une conduite en fonte grise dans le trottoir) ;
- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 19/07/2022;
- Vu l'avis du SIAMU du 10/08/2022 ;
- Fournir une note sur la réflexion d'économie circulaire et de réemploi des matériaux ;
- prévoir un revêtement esthétique pour le mur en attente côté avenue Clemenceau ;
- rendre les locaux compteurs des bâtiments A et C accessible via les halls d'entrée, indiquer les compteurs du bâtiment B ;
- trouver un autre emplacement pour le local poubelle afin que celui-ci ait un accès plus aisé vers la voirie ;
- végétaliser la cour arrière du logement du rez-de-chaussée du bâtiment B et limiter les aménagements à un chemin d'entretien le long de la façade en revêtement semi-perméable ;
- déplacer les portes des chambres 2 des appartements B1.03 et B2.03 ;
- revoir l'aménagement des appartements B1.02/B2.02/C1.02 et C2.02 afin de les protéger des risques de surchauffe et prévoir un espace extérieur par unité de logement ;
- Revoir l'aménagement de l'appartement C.0.02 afin de répondre à un bon aménagement des lieux (espace extérieur, double orientation,...)
- Prévoir la terrasse de l'appartement C0.01 directement en contact avec les espaces de vie et en revêtement semi-perméable et le reste de l'espace extérieur en pleine terre ;
- Supprimer la porte donnant dans le salon de la chambre 2 de l'appartement C3.01 ;
- Revoir l'aménagement de l'appartement C3.02 en s'inspirant du plan de l'appartement C 4.01;
- Ne prévoir qu'une seule teinte pour les châssis et une seule teinte pour les garde-corps en s'inspirant plus du contexte existant ;
- Prévoir des briques de la même teinte que la façade existante si possible récupérées sur site pour la rehausse du bâtiment B ;

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

- *Supprimer les deux rehausses en façade avant du bâtiment A afin de maintenir la ligne de couronnement de la façade continue ;*
- *Rehausser le mur d'acrotère afin de limiter l'impact visuelle des terrasses du 3e et 4e étage du bâtiment C ;*
- *Etablir un projet de gestion du risque pour les deux parcelles ;*
- *permettre préalablement à la mise en œuvre du permis, la réalisation de fouilles ou de sondages par la Région ;*
- *Prévoir une toiture verte intensive sur chaque toiture plate de plus de 20 m² ; »*

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de commission de concertation du 29/09/2022 ;

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Anderlecht du 15/11/2022 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié, en date du 10/11/2022, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*);

Que les plans modifiés ont été notifiés au fonctionnaire délégué en date du 09/12/2022 et que la demande modifiée n'a pas été soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que les plans modifiés répondaient aux remarques émises par la commission de concertation en ce que :

- le demandeur a fourni une note sur la réflexion d'économie circulaire et de réemploi des matériaux dans le projet ;
- la façade est du bâtiment A côté Clemenceau sera pourvue d'une revêtement esthétique, elle sera en effet recouverte avec les mêmes briques de parement que le reste des façades ;
- les locaux compteurs des bâtiments A et C sont accessibles via les halls d'entrée ; les compteurs du bâtiment B sont indiqués sur plan ;
- le local poubelle a été déplacé et donne directement sur la cour intérieur de manière à avoir un accès plus aisé vers la voirie ;
- la cour intérieur du logement B.0.01 est végétalisée, seule une surface de 180x260 cm est prévue en revêtement semi-perméable afin de maintenir une terrasse ;
- les plans des appartements B1.03 et B2.03 ont été modifiés afin que l'accès aux chambres se fasse directement depuis le couloir en inversant la chambre principale et la chambre secondaire ;
- des balcons sont ajoutés sur la façade existante du bâtiment B afin d'offrir un espace extérieur aux appartements B1.02 et B2.02 ;
- des balcons sont ajoutés en façade du bâtiment C avec un débord de 40cm afin d'offrir plus de qualité aux logements C1.02 et C2.02 ;
- L'appartement C.0.02 a été remplacé par un studio avec un espace extérieur rentrant de type « jardin d'hiver » de manière à lui offrir une plus grande intimité par rapport à la rue ;
- La terrasse de l'appartement C.0.01 a été déplacée afin d'être directement en contact avec la cuisine, un claustra en brique est placé afin de respecter le code civil entre les deux terrasses ; les terrasses sont prévue en dalle de béton à joint engazonnés et les jardins en pleine terre ;
- la porte donnant dans le salon de la chambre 2 de l'appartement C3.01 a été supprimée ;
- l'aménagement de l'appartement C3.02 a été revu, la chambre principale s'ouvre sur le couloir ;
- Les ferronneries autour des menuiseries et des balcons seront de teinte claire (beige doré) et les châssis seront de teinte vert foncé ;

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

- les briques prévues pour la rehausse du bâtiment B viendront soit des démontages sur site soit du marché du réemploi ; qu'il est cependant nécessaire que celles-ci soient de la même teinte que la façade existante;
- Les rehausse en façade avant du bâtiment A ont été supprimées, la corniche est donc alignée avec celle de la façade du bâtiment d'angle mitoyen ; deux lucarnes sont toutefois maintenues afin de préserver une hauteur sous plafond suffisante pour les chambres sous toiture ;
- le mur d'acrotère a été rehaussé au niveau des terrasses du 3e et 4e étage du bâtiment C ;
- toutes les toitures vertes seront semi-intensives ;

Considérant cependant qu'une ambiguïté persistait quant aux rehausses en façade avant de l'avenue Clemenceau ; que le fonctionnaire délégué a donc demandé en date du 23/12/2022, de répondre à la condition relative à ces rehausses (*art. 191 du CoBAT*);

Que les plans modifiés ont été notifiés au fonctionnaire délégué en date du 17/01/2023 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ; que ceux-ci visaient à clarifier la demande ;

Considérant que le projet modifié répond donc dans l'entièreté à l'avis de la commission de concertation ; Que les logements proposés répondent à un bon aménagement des lieux, que la demande offre une mixité dans le type de logements proposés ;

Considérant que le projet permet de requalifier une partie d'un îlot très densément bâti, que les gabarits des nouveaux bâtiments s'intègrent bien au sein du quartier et vis-à-vis des bâtiments contigus et que le projet prévoit une nette amélioration de l'intérieur d'îlot et de la perméabilité du sol ;

Considérant que l'architecture et la matérialité du projet sont qualitatifs en maintenant une harmonie avec le contexte existant tout en marquant subtilement un contraste contemporain ;

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

XXX

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, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 3375,02 m² (3882,02 – 507) pour les logements ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² pour les logements par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 168 751,00 €, soit 3375,02 m² x 50 € ;

Considérant que le demandeur n'a pas fait de proposition de charges dans la demande de permis;

Considérant qu'il serait judicieux d'investir ces charges dans la réalisation d'aménagement d'espace public étant donné que le périmètre de la demande souffre du manque d'espaces publics qualitatifs ; que les charges peuvent donc être versées en numéraire et serviront dans ce cadre avec des projets encore à définir comme par exemple l'aménagement d'une structure de jeux sur l'espace Jorez, l'aménagement qualitatif de la place Grisar ou l'aménagement qualitatif du futur passage vers le quartier du Midi ;

Que la charge sera allouée à la commune pour la réalisation de ces travaux ;

XXX

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur et éléments techniques), 12 (aménagement des zones de cours et jardins), 13 (maintien d'une surface perméable), au Titre VIII, article 6 (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) et à l'article 56 du Titre I, chapitre VII section 3 du règlement communal sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le 07/02/2023

Le fonctionnaire délégué,
Bety WAKNINE,
Directrice générale

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : **PU 52535**)*

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
Monsieur Pascal SMET, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites
Zenith Building
Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12e étage
1030 Bruxelles*

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

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.

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

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

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

Modification du permis d'urbanisme

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

§1^{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 ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

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⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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

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

(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 / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à
.....
.....(2) a été octroyé / refusé (3) par
.....(4) le (5).

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du..... (date) au (date) entre (heure)
et (heure)..... à
..... (adresse) (6)
-(7)

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 / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest
(1) met betrekking tot
.....(2) **toegekend / geweigerd werd**
(3) **door** (4) **op** (5).

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op (datum) tussen (uur) en (uur) (6)
-(7)

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: