



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1821515
Réf. DPC / DCE ref -

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis : Siamu, Access&Go, Vivaqua, Astrid, Bruxelles Propreté

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 Simone Veil
- Objet de la demande : Construire 156 nouveaux logements au lieu des 159 prévus initialement (lot 2), avec commerces, bureaux professions libérales, atelier vélos, salle communautaire, un sous-sol contenant 69 emplacements de parkings au lieu des 85 prévus initialement, 330 emplacements de vélos au lieu des 256 prévus initialement et 156 caves au lieu de 123

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à construire 156 nouveaux logements au lieu des 159 prévus initialement (lot 2), avec commerces, bureaux professions libérales, atelier vélos, salle communautaire, un sous-sol contenant 69 emplacements de parkings au lieu des 85 prévus initialement, 330 emplacements de vélos au lieu des 256 prévus initialement et 156 caves au lieu de 123, est délivré aux conditions de l'article 2

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans cachetés n°ARCPU106 du 25/10/2021, PAYPU 040A, PAYPU 030A, PAYPU 020A, PAYPU 010A, au carnet de détails PAYPU 060A datés du 11/10/2021, au carnet de détails PAYPU 060A du 08/10/2021 et aux plans n° ARCPU 000, ARCPU 001, ARCPU 099, ARCPU 100, ARCPU 101, ARCPU 102, ARCPU 103, ARCPU 104, ARCPU 105, ARCPU 200, ARCPU 202, ARCPU 300, ARCPU 302 datés du 17/10/2022 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 03/01/2023, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 3) Respecter l'avis de Vivaqua du 15/12/2021 ;
- 4) Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 21/12/2021;
- 5) Respecter l'avis d'AccessAndGo du 07/02/2022 ;

Art. 3. — Les travaux ou actes permis⁽⁴⁾ 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

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

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

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

Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le 28/03/2013 et dénommé « PPAS "QUARTIER DES TREFLES" » ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/11/2021;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 10/12/2021 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du PPAS « Quartier des Trèfles » approuvé par l'arrêté du 28/03/2013 ;

Attendu que le site se trouve en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol ; que l'étude de reconnaissance a mis en évidence des dépassements de norme d'intervention pour le zinc sur la parcelle H705a et le plomb sur la parcelle H697g dans la partie fixe du sol ;

Considérant que la demande déroge au :

- plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne : art. 2.1 (implantation - bâtisse principale), art. 2.2 (implantation – bâtisses annexes), art. 4.1 (toiture - volume), art. 4.2 (toiture – espace sous toiture), art. 5.1 (façade – volumétrie) et art. 7 (parking) du point 3.2.1, B, art. 7 (zones de cours et jardins)
- règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne :
 - Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 16 : stockage des eaux pluviales ;
 - Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, article 16 : local poubelle ;
 - Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 : Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
 - un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet;

Attendu qu'il s'agit d'une demande mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B, qu'en cas de refus du permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement et inversement ;

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

- Application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;
- 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 126§11 : dérogation à un PPAS ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² ;
 - 26) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc, comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 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 l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;
- Application de l'article 176/1 du COBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;

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

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

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 14/04/2022 au 13/05/2022 et qu'une observation avec une demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à une réclamation, que cette dernière porte principalement sur:

- L'augmentation des volumes par rapport à ce qui est prévu dans le PPAS ;
- La hauteur des bâtiments le long de la rue Delwart (côté nord-Ouest) ;
- Le nombre insuffisant d'emplacement de stationnement prévus ;
- Le manque de bornes de recharge électrique au niveau du parking ;
- Les espaces verts en zones de recul et la crainte que ceux-ci ne soient pas entretenus correctement ;
- La présence de terrasses en zone de recul ;
- L'organisation du chantier et le charroi qui y est lié, la possibilité que celui-ci ne passe pas par la rue Delwart ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 10/03/2022 portant les références C.2021.0772/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

Vu l'avis du BMA du 10/11/2021 ;

Vu l'avis de Vivaqua du 15/12/2021 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 21/12/2021, que la demande nécessite une couverture radioélectrique interne Astrid ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 07/02/2022 déclarant la demande non conforme aux exigences du RRU :

- Les entrées précédées d'une rampe doivent avoir un palier sur surface plane entre la fin de la rampe et le débatement de la porte d'au moins 150 cm ;
- Les poignées doivent être à 50 cm d'un angle rentrant ;
- Le sas ascenseur D02 doit être agrandi de façon à avoir une aire de rotation devant l'ascenseur de 150 cm hors débatement de porte ;
- La toilette PMR de l'espace communautaire doit être desservie par une aire de de rotation de 150 cm hors débatement de porte ;
- Le lavabo ne peut pas se trouver face à la porte ;
- Les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Considérant que l'ensemble du projet doit être accessible aux personnes à mobilité réduite conformément au Titre IV du RRU;

vu l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation du 19/05/2022 libellé comme suit :

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

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

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS « Quartier des Trèfles » approuvé par l'arrêté du 28/03/2013 ;

Attendu que la demande vise à construire 159 nouveaux logements (lot 2), avec commerces, bureaux professions libérales, atelier vélos, salle communautaire, un sous-sol contenant 85 emplacements de parkings, 256 emplacements de vélos et 123 caves ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/04/2022 au 13/05/2022 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² ;
 - 26) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc, comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 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 particulière 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 16 : stockage des eaux pluviales ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
 - 6 : Nombre d'emplacements de parage 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 ;
- Application de l'article 126§11 : dérogation à un PPAS ;
- Application de l'article 176/1 : projet mixte ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à une réclamation, que cette dernière porte principalement sur:

- L'augmentation des volumes par rapport à ce qui est prévu dans le PPAS ;
- La hauteur des bâtiments le long de la rue Delwart (côté nord-Ouest) ;
- Le nombre insuffisant d'emplacements de stationnement prévus ;
- Le manque de bornes de recharge électrique au niveau du parking ;
- Les espaces verts en zones de recul et la crainte que ceux-ci ne soient pas entretenus correctement ;
- La présence de terrasses en zone de recul ;
- L'organisation du chantier et le charroi qui y est lié, la possibilité que celui-ci ne passe pas par la rue Delwart ;

Vu l'avis du SIAMU du 10/03/2022 ;

Vu l'avis du BMA du 10/11/2021 ;

Vu l'avis de Vivaqua du 15/12/2021 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 21/12/2021, que la demande nécessite une couverture radioélectrique interne Astrid ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 07/02/2022 déclarant la demande non conforme aux exigences du RRU :

- Les entrées précédées d'une rampe doivent avoir un palier sur surface plane entre la fin de la rampe et le débattement de la porte d'au moins 150 cm ;

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

- Les poignées doivent être à 50 cm d'un angle rentrant ;
- Le sas ascenseur D02 doit être agrandi de façon à avoir une aire de rotation devant l'ascenseur de 150 cm hors débatement de porte ;
- La toilette PMR de l'espace communautaire doit être desservie par une aire de rotation de 150 cm hors débatement de porte ;
- Le lavabo ne peut pas se trouver face à la porte ;
- Les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Attendu que la demande est soumise à permis d'environnement de classe 1B;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Historique de la demande :

Attendu que le site est développé par le Fond du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il s'agit de 3 îlots encore à développer dans le PPAS Trèfles, au coin des rues Delwart et des Trèfles ; que ce projet est issu d'une procédure d'attribution de marché public de travaux et services lancée en 2020 par le Fonds du Logement, que le projet répond également à une demande de la Région bruxelloise qui vise à la création de logements qualitatifs dans une démarche durable, pour des ménages disposant de revenus faibles à moyens ; qu'au total du développement ce sont ± 560 habitants qui sont attendus ;

Que le développement du site a été soumis à un concours d'architecture suivi par le BMA, que la présente demande est lauréate pour cet îlot ;

Que le demandeur a sollicité l'organisation d'une réunion de projet qui a eu lieu le 09/07/2021, que les conclusions de cette réunion de projet étaient les suivantes :

- le projet a évolué mais certains éléments doivent être retravaillés ;
- le dernier étage du bâtiment doit être supprimé, cette dérogation au PPAS étant trop importante
- respecter l'alignement de la rue Delwart ;
- minimiser les dérogations au PPAS de manière générale ;
- tous les appartements doivent être accessibles depuis la rue ;
- tous les grands logements doivent disposer d'un accès par ascenseur ;
- retravailler les façade de manière à amener une distinction plus marquée entre les différentes copropriétés ;
- réfléchir au programme et de diminuer la densité des logements ;

Situation du site :

Attendu que la présente demande concerne le lot 2; que le site occupe la parcelle cadastrale H762A, d'une superficie de 9.162,95 m² ; que le site du projet est constitué d'un îlot en friche délimité par la rue Delwart à l'ouest, par l'avenue Simone Veil (aussi appelée « la Rambla ») au nord, par la rue des Trèfles au Sud et par la rue du Pré à l'est ;

Attendu que le site se trouve dans le PPAS « Quartier des Trèfles », que celui-ci est récent puisqu'il a été approuvé en 2013 ; que le périmètre du PPAS est délimité par la chaussée de Mons, la rue des Trèfles, la rue Delwart, la rue James Cook, la rue du Bouquet, la rue Pierre Schlosser et la rue Alexandre Pierrard ;

Attendu que les gabarits environnants sont constitués :

- Rue des Trèfles : petites maisons unifamiliales mitoyennes essentiellement ouvrières et de gabarit R+1+T, avec des toitures à versants ;
- Entre la route de Lennik et la chaussée de Mons : bâtiments de type industriel traditionnel du 19ème siècle (De Lijn) et industriel préfabriqué du 20ème siècle (EGTA) ;
- Rue Delwart : maisons unifamiliales mitoyennes contemporaines (2009) de gabarit R+1 avec des toitures à versant ;

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

- Rue Daniel Van Damme : L'école communale « Les Trèfles » de gabarit REZ et un anneau de gabarit R+1 côté rue Delwart ;
- En face de l'école des Trèfles (prolongation de la rue Delwart derrière l'école) : maisons unifamiliales mitoyennes, ouvrières et bourgeoises, du début du 20ème siècle, de gabarit R+1 (ou +2) +T, avec des toitures à versants ;
- Avenue Simone Veil : immeuble de logements collectifs, contemporains, destiné à une MRS, de gabarit R+3+T (étage en retrait) avec des toitures plates ;
- Route de Lennik : immeubles à appartements, mitoyens, contemporains (2016) de gabarit R+2+T (étage en retrait) avec des toitures plates, d'autres tronçons de la route de Lennik alternent des maisons unifamiliales mitoyennes de type ouvrier ou bourgeois, du début du 20ème siècle ainsi que quelques constructions contemporaines, de gabarit R+1+(T) et R+2+(T) (quelques R+3), avec une mixité de toitures plates et à versants ;

Attendu que le site se trouve en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol ; que l'étude de reconnaissance a mis en évidence des dépassements de norme d'intervention pour le zinc sur la parcelle H705a et le plomb sur la parcelle H697g dans la partie fixe du sol

Projet :

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte pour la construction de 159 logements, subdivisés en 5 sous-entités, d'une salle communautaire, de 2 commerces, de 2 espaces pour professions libérale, d'un atelier de réparation de vélos, d'un parking souterrain de 90 emplacements de stationnement voitures et 420 emplacements pour vélos répartis au rez-de-chaussée et en sous-sol ;

Considérant que les 3 projets totalisent 420 chambres, qu'il s'agit donc potentiellement de 580 nouveaux habitants dans ce quartier d'Anderlecht ;

Implantation :

Considérant que les immeubles sont implantés de manière à recréer un îlot fermé de constructions mitoyennes ; qu'il s'implante sur le front de bâtisse avec un recul de 2m le long de l'avenue Simone Veil et de 5m le long des rue Delwart, Trèfles et du Pré ;

Gabarits :

Considérant que le projet prévoit des gabarits différenciés :

- Au nord : les bâtiments ont un gabarit de R+3+T sur l'avenue Simone Veil
- Au sud : les bâtiments ont un gabarit de R+2+T sur la rue des Trèfles
- Sur les façades latérales E/O : le projet prévoit des gabarits de R+2+T et R+3+T afin de réaliser une transition progressive entre le gabarit nord et le gabarit sud ;

Considérant qu'une césure est prévue au niveau du front bâti à l'angle nord de l'îlot au coin de l'avenue Simone Veil et rue du Pré ; que les bâtiments sont entrecoupés de 10 failles permettant de briser la longueur de l'îlot et d'offrir des percées visuelles vers l'intérieur d'îlot ; que seule la façade Sud n'est pas percée de manière à protéger l'îlot des expositions aux bruits générés par la circulation sur le Ring ;

Considérant que le PPAS prévoit des gabarits R+3+T le long de l'avenue Simone Veil et des gabarits R+2+T le long de la rue des Trèfles ; que des retours sont prévus le long de la rue Delwart et de la rue du Pré afin d'assurer une transition de gabarit ;

Considérant que le niveau de toiture est celui qui se situe au niveau de la corniche pour les toitures à versants ou de l'acrotère pour les toitures plates et au-delà ; que, par conséquent, le nombre d'étage renseigné dans les prescriptions graphiques se trouvent sous le niveau de corniche ou d'acrotère ; que le projet présente par endroit un ou 2 étages en plus que ceux prévus au PPAS situés sous la limite de corniche ou d'acrotère ; que les façades de ces étages excédentaires se trouvent dans le plan des façades principales qui présentent donc un aspect continu ; que l'impression donnée par le projet est plutôt des gabarits allant d'un R+3 à un R+5 ;

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

Que du côté de la rue Delwart et de la rue des Trèfles, les gabarits proposés ne s'intègrent pas dans le contexte qui présente des gabarits majoritairement de R+1+T ; qu'en plus il se trouve au sud des maisons unifamiliales existantes rue Delwart et que le projet aura donc un impact non négligeable ;

Affectations :

Considérant que le projet prévoit un programme à majorité résidentielle avec la réalisation de 159 logements ; que cependant afin de créer une vie de quartier et éviter les « quartiers dortoirs », la demande prévoit également divers équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi que du commerce au rez-de-chaussée ;

La surface brute habitable hors-sol totale est de 16.676,7 m² ; que la typologie des logements est variée et répartie comme suit :

- 2 studios (1,26%) ;
- 1 appartement 1 chambre (0,63%) ;
- 68 logements de 2 chambres (43%) ;
- 72 logements de 3 chambres (45,28%) ;
- 16 logements de 4 chambres (10%) ;

Que les fonctions autres sont réparties de la manière suivante :

- Une salle communautaire (119,56 m²) ;
- Un atelier vélo (50 m²) ;
- Deux commerces de détail (50 m² chacun) ;
- Deux bureaux pour profession libérale (50 m² chacun) ;

Considérant qu'au total 16 logements sont adaptables aux personnes à mobilité réduite (PMR), soit 10 % des 159 logements ;

Considérant que la salle communautaire est prévue sur l'avenue Simone Veil, le long d'une faille, au rez-de-chaussée ; que cette salle peut accueillir environs 100 personnes ;

Considérant que les deux commerces et l'atelier vélo sont situés à l'angle de la rue Simone Veil et de la rue du Pré ; qu'ils ont été étudiés afin de permettre une polyvalence des espaces en cas de reconversion ; que les professions libérales sont également implantées le long de l'avenue Simone Veil ;

Considérant de plus que ces fonctions sont tout à fait compatibles avec la fonction résidentielle, permettent d'activer les espaces publics adjacents et favorisent la cohésion sociale, qu'elles ne sont pas de nature à apporter des nuisances aux logements ;

Considérant que 35% des logements ne sont pas desservis par un ascenseur, qu'il s'agit principalement de plus petits logements dans les bâtiments R+2+T ; que les grands logements sont majoritairement situés au rez-de-chaussée pour bénéficier d'un jardin privatif ou au dernier étage afin de profiter d'une plus grande terrasse en toiture ;

Considérant qu'une grande proportion de logements sont mono-orientés, dont certains à l'est et au nord ;

Considérant que la plupart des appartements possèdent un espace extérieur ; que cependant certains appartements mono-orientés n'en ont pas ;

Considérant que les accès aux logements sont prévus via les « failles » ou des entrées à rue ; que des locaux poussettes sont intégrés à proximité de quasi toutes les entrées ;

Que beaucoup de logements 3 et 4 chambres ne sont pas accessibles par ascenseurs ; que ceux-là n'ont pas non plus de local poussettes au rez-de-chaussée, que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande prévoit 125 caves au sous-sol ; que celles-ci sont pour les petits logements possédant moins d'espaces de rangement ;

Façades :

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

Considérant que le volume est percé de 10 passages permettant d'offrir des contacts visuels vers l'intérieur d'îlot et d'activer la façade ;

Considérant que chaque sous-entité possède sa propre identité en façade ; on peut donc lire 5 expressions architecturale différentes en façade au travers des matériaux mais aussi du traitement des entrées et des balcons ;

Que le projet propose un traitement architectural contemporain des bâtiments et utilise un vocabulaire commun à tous les immeubles, permettant de créer un ensemble homogène ; que les façades sont prévues en enduit (gris clair, blanc, brun foncé et brun clair) ou en bois avec un soubassement en brique rouge clair et châssis en bois ;

Que la salle communautaire au rez-de-chaussée a une expression de façade bien distincte et plus ouverte qui allège le gabarit plus important de l'aile Nord-Est ; qu'elle est pourvue d'un parement en plaques de laiton ;

Considérant que le bâtiment en structure bois est prévu à l'angle de la rue Simone Veil et de la rue du Pré ; qu'il se distingue par l'utilisation du bois sur les 3 premier étages de la façade afin de mettre en évidence sa particularité, qu'il constitue un signal visuel ;

Considérant que les façades en intérieur d'îlot sont en enduit ; que les circulations verticales sont marquées par des plaques en métal perforée qui serviront de support aux plantes grimpantes ;

Que la volonté est d'assurer une cohérence et une identité du projet tout en évitant la répétition d'un modèle unique ;

Considérant cependant que la grande palette de matériaux et de teintes prévus alourdi l'expression des façades, qu'il y a lieu de prévoir moins de matériaux et/ou de teintes différents ;

Que d'autre part, le projet prévoit un certain nombre de duplex, qu'il est regrettable que ceux-ci ne soient pas visibles en façade ;

Aménagements extérieurs :

Considérant que le projet d'aménagement des abords a pour ambition d'offrir un cadre de vie dans lequel les habitants pourront s'épanouir, que le jardin est divisé en deux typologies d'espaces : Les jardins privatifs et la « rivière urbaine » ;

Considérant que la « rivière urbaine » occupe l'espace central de la forêt jardin et participe à l'ambiance générale du projet en apportant un biotope aquatique, un espace ludique pour les enfants et lieu d'apaisement et de repos pour les adultes ; elle est composée de quatre bassins reliés en cascade et séparés par des murs en béton ; le premier bassin, accueillera la source intégrée à des rochers et des plantations qui s'écoule comme un filet d'eau dans un lit en béton hydrofuge (limitant le risque de perte d'eau) et s'accumule en pied de mur pour former un petit plan d'eau de 25cm de profondeur, le lit majeur de la rivière sera revêtu de pierres naturelles posées sur champs (avec fondation drainante pour permettre l'infiltration et d'épaisseur variable offrant un caractère naturel à l'espace ;

Considérant que le jardin du cœur d'îlot, réservé aux habitants et à leurs visiteurs, est accessible via les dix passages ;

Considérant que la demande prévoit des jardins privatifs au rez-de-chaussée ; que ceux-ci sont liés aux salons ou aux chambres et sont aussi bien situés vers l'intérieur d'îlot que vers la rue en zone de recul ; que les terrasses en zone de recul permettent d'activer l'espace public et d'animer la façade à rue ;

Considérant que les espaces extérieurs en zone de recul et en intérieur d'îlot seront aménagés avec un jeu de relief pour permettre de surélever les jardins privatifs et d'améliorer leur privacité et favoriser leur intimité ; que la demande profite de ce relief pour aménager les abris vélos en contre-bas le long de l'aile SE ;

Considérant que la prescription générale 0.2 du PRAS prévoit que « dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. En dehors des programmes prévus pour les zones d'intérêt régional, les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m² prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² de superficie au sol chacun. », que le site du projet a une superficie de 9.162,95 m² et propose l'aménagement d'environ 4123,32m² d'espaces verts, répondant ainsi largement à la

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

prescription 0.2 du PRAS, que de plus, l'ensemble de l'intérieur d'îlot forme un espace vert d'un seul tenant supérieur à 500 m² ;

Permis d'environnement :

Considérant que la demande est soumise à permis d'environnement pour les rubriques suivantes :

- Rubrique 68-B, 90 places de parking, permis de classe 1B ;
- Rubrique 40B, 3 chaudières à condensation gaz de 350 kW /chaudière soit un total de 1.050 kW 2 permis de classe 2 ;
- Rubrique 179, 148,5 m³ de bassin d'orage infiltrant permis de classe 3 ;

Considérant que la reconnaissance de l'état du sol du 07/2016 classe la parcelle en catégorie 2, parcelle légèrement polluée sans risque en catégorie 2 ; c'est-à-dire que les concentrations en polluants sous lesquelles les risques pour la santé humaine et pour l'environnement sont considérés comme négligeables ; que les affectations prévues par le projet sont compatibles avec l'état sanitaire du sol ;

Considérant le noyau de circulation entre les emplacements 24 et 25 du parking, que ce noyau rétréci la zone de circulation des véhicules qui s'y présente sous forme de coude, que des caves, des locaux techniques et un emplacement PMR sont prévus dans cette zone et que la sécurité des différents usagers du parking n'est y pas garantie. Considérant le fait que le demandeur a modifié une première fois le projet à cet endroit en supprimant un local technique gênant et en déplaçant la porte d'accès aux caves, que ces modifications améliorent le projet mais ne le rendent pas complètement optimal d'un point de vue sécurité. Considérant le fait que la réduction du gabarit de ce noyau ou son déplacement permettrait d'améliorer plus efficacement la sécurité des usagers du parking dans cette zone ;

Considérant l'emplacement PMR n°25 dont l'accessibilité est rendue difficile et non sécurisée (loin d'un ascenseur, l'accès par l'ascenseur le plus proche implique de passer par le goulot d'étranglement entre les emplacements 24 et 25) ;

Considérant que le site du projet est soumis à des niveaux sonores importants tels que repris sur les cartes d'exposition aux bruits des transports en RBC (valeurs des indicateurs Lden entre 60 et 65 dB(A) et Ln entre 55 et 60 dB(A)) ;

Mobilité :

Considérant que le site est localisé en zone d'accessibilité C, donc moyennement desservi par les transports en commun, qu'il est néanmoins situé à proximité de la zone d'accessibilité B, qui s'arrête au début de l'avenue Simone Veil ;

Considérant que le parking en sous-sol comprend 90 voitures et 254 vélos ; que 166 emplacements vélos couverts supplémentaires sont prévus au rez-de-chaussée, soit un total de 420 vélos sur le site (dont 41 vélos cargo) ;

Considérant que la Rambla est un axe qui relie le quartier de la Roue au quartier des Etangs, qu'il est vu comme une voirie piétonne ou semi-piétonne dans le PPAS mais que des emplacements de stationnement y sont aménagés, qu'il s'agit donc d'une voirie permettant la circulation automobile de desserte locale, auquel est intégré un espace destiné à la circulation piétonne ;

Considérant que les parkings vélos en sous-sols sont accessibles par deux ascenseurs de type monte-charge (pour vélo cargo de dimension cabine 240 x 140) ; que l'accès et la sortie du parking par les automobiles se fait via une rampe à double sens dans la rue du Pré ;

Considérant que le RRU impose pour tout immeuble neuf à logement multiples la mise à disposition d'un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants ;

Vélo

Considérant que les emplacements pour vélos sont situés en surface et en sous-sol, selon la répartition suivante :

- 166 en surface (dont 33 pour les visiteurs),
- 254 en sous-sol,

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

Qu'il y a donc un total de 420 vélos. ; que les places pour des vélos de type cargo sont au nombre de 41, que ce nombre est calculé sur base de la demande d'avoir un vélo par chambre ainsi que des emplacements pour les visiteurs ; que le projet comporte 417 chambres ; que les emplacements en surface sont distribués en poches à proximité des accès à l'îlot et noyaux de circulation verticale ; à l'extérieur ou en intérieur d'îlot ;

Que les 3 zones de stationnement extérieures en intérieur d'îlot sont situées sous des abris de structures légères et le long des jardins privatifs de l'aile Nord-Est, pour garantir le contrôle et la protection contre le vol, pour 109 vélos ; que 3 zones de stationnement sont implantées au droit des traversées d'îlot, bénéficiant d'une protection, d'une aération naturelle et d'une sécurisation, pour 48 vélos ; que 2 zones intérieures sont situées le long de la trémie d'accès au parking et dans le passage couvert près de la salle communautaire, pour 9 vélos cargos ; que 6 zones de stationnement sont prévues au niveau des accès aux bâtiments, dans les zones de recul, pour les visiteurs, pour 33 vélos ; que 4 locaux vélos répartis à différents endroits du niveau du sous-sol viennent compléter pour 254 vélos, dont 32 emplacements pour des vélos cargos ;

Que les locaux vélos en sous-sol sont accessibles via deux monte-charges (y compris les vélos cargos) ; que la demande a également prévu une zone pour recharger les batteries des vélos électriques située au niveau de l'atelier vélos.

Qu'avec ces 420 emplacements vélos, le projet est conforme au Titre II du RRU article 17 ;

Considérant que les emplacements vélo le long des jardins privatifs peuvent engendrer des nuisances, qu'il y a lieu de les déplacer ;

Considérant que les accès aux 4 locaux vélos du niveau -1, depuis les ascenseurs, ne seront pas rendus aisés en ce sens que les accès ne seront pas directs, que de nombreuses portes devront être franchies, que des piliers entraveront la circulation des vélos au centre des allées de circulation des locaux. Que de plus les zones de circulation entre rangées en double étage seront de moins de 2,65 m de large, les rendant trop étroites pour une utilisation aisée du système étagé ;

Considérant qu'il y aurait lieu de proposer une partie des emplacements vélos dans au moins un local vélos sécurisés avec accès direct depuis la voirie ;

Accès et stationnement automobile

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un parking en sous-sol de 90 emplacements voitures, dont 12 PMR et 3 emplacements temporaires pour la recharge de véhicules électriques, soit un taux de 0,56 emplacement/logement ;

Que l'entrée et la sortie du parking voitures se fera par la rue du Pré à proximité de l'avenue Simone Veil, que l'implantation de la rampe permet de limiter la circulation des véhicules motorisés autour de l'îlot afin d'en limiter aussi les nuisances (vitesse, pollution, bruit) ;

Considérant que la demande est en dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ; qu'en effet cet article impose un ratio de 1 emplacement par unité de logement ;

Considérant que l'article 7 du même Titre précise que « lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés .. ; »

Considérant que la demande déroge également au PPAS, article 3.2.1, partie 1, B.7 en ce qui concerne le nombre d'emplacement de stationnement, que le PPAS impose un emplacement par unité de logement ;

Considérant que le Fond du Logement connaît le profil de ses usagers, qu'il s'agit de logements destinés à la vente, qu'il peut affirmer que le ratio de 1 n'est pas nécessaire (sur l'ensemble des projets du FDL au cours des 5 dernières années, 318 logements ont été vendus avec la possibilité d'acheter un emplacement de parking et seuls 173 parking ont été vendus soit 54%), qu'il s'agit de logements à finalité sociale ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Livraisons

Considérant que les livraisons des autres activités ne pas sont organisées via une aire de livraison ; qu'il a lieu de réserver une zone en voirie à cet usage en concertation avec la commune ;

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

Considérant que la demande ne prévoit pas d'offre de stationnement sur le site pour les visiteurs des logements et des équipements et services (qui ont essentiellement une vocation locale) afin de ne pas les inciter à s'y rendre en voiture, que le cas échéant ceux-ci stationneront leur véhicule en voirie ;

Gestion des eaux :

Considérant que le site du projet, d'une superficie de 9.162,95 m² prévoit 4123,32m² de pleine terre, ce qui correspond à un taux d'imperméabilisation de 45 % ;

Considérant que la demande prévoit des toitures vertes extensives (3052 m²) et des panneaux photovoltaïques ; que les toitures intensives ou semi-intensives sont pourtant plus performantes en termes d'isolation thermique et acoustique, ce qui semble indispensable au vu de la proximité du ring ; que de plus les toitures intensives permettent également d'y aménager une diversité plus importante de plantations et de compenser partiellement la diminution de la biodiversité sur la parcelle ;

Considérant que la gestion de l'eau s'oriente vers une optimisation plus importante des systèmes de temporisation et de rétention d'eau, que cela se fera tout d'abord par une rétention d'eau en toiture vertes mais aussi par la rivière sèche aménagée dans l'intérieur d'ilot ;

Considérant que « la rivière » à la capacité de stocker environ 155m³ répartis dans les différents bassins ; que ceux-ci débordent d'un bassin à l'autre, un ajutage permet de les vider un à un dans le temps ; qu'au niveau du dernier bassin en aval, une surverse permet de gérer une quantité supérieure d'eau en cas de besoin et que ce trop-plein sera dirigé en aval vers un puit d'infiltration ;

Considérant que l'eau utilisée sera principalement l'eau de pluie de la citerne de récupération des eaux pluviales (une connexion à l'eau de ville est présente uniquement pour le premier remplissage) ; qu'une sonde permettra la mise à niveau du volume d'eau nécessaire pour la circulation de l'eau de la rivière et garantir en tout temps le débit attendu ;

Considérant que la demande prévoit de récupérer et de réutiliser les eaux de pluies pour l'entretien des espaces communs, des abords et des jardins communs et ensuite de les infiltrer ; que l'objectif poursuivi est de ne rejeter aucune eau de pluie à l'égout ;

Considérant que les surfaces extérieures perméables sont maximisées et représentent au total une superficie de 5.620 m² (intérieur d'ilot 1.410 m² - zone de recul 1.157 m² - toitures verte 3.053 m²) ;

Considérant que le projet prévoit la possibilité d'alimenter la rivière urbaine par de l'eau de ville, que l'alimentation de la rivière par de l'eau de ville à des fins d'agrément de l'intérieur d'ilot serait inappropriée ;

Chauffage :

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un système de chauffage au gaz à cogénération ; que cette option est peu compatible avec l'objectif de créer un quartier durable exemplaire ; que lors de la Commission de Concertation, le demandeur a indiqué qu'une réflexion est en cours afin de proposer un système de chauffage de type pompe à chaleur ; qu'il convient dès lors d'en fournir les détails et d'adapter la demande et les plans en conséquence ;

Conformité aux règlements en vigueur :

PRAS :

Considérant que la prescription 2.3. du PRAS mentionne que les zones d'habitation « peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m² [...] », que la prescription 2.3. du PRAS mentionne qu'« en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². [...] »

Que le projet propose l'introduction de fonctions complémentaires sur le site (salle commune, atelier vélo, commerces, professions libérales) ; que les seuils sont respectés, que le projet est donc conforme ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS prévoit que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le

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

maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; qu'au vu des aménagements extérieurs prévu, la demande est conforme ;

Considérant que la prescription particulière 2.5.2 du PRAS mentionne que « les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité » ; que moyennant la modification des façades le projet peut s'accorder au cadre urbain environnant ;

PPAS :

Considérant que la demande sollicite plusieurs dérogations au PPAS ;

Que la prescription 4.1.1 concernant la volumétrie de la toiture des bâtisses principales mentionne que le volume doit, le cas échéant, s'inscrire dans celui fictif compris dans une toiture à versant dont les côtés présentent un angle de 45° par rapport au plan des façades avant-arrière et à partir de la hauteur maximale sous corniche ; que pour les toits plats la corniche peut être surmontée, le cas échéant, d'un acrotère de 1,1m ; mais encore que les lucarnes (« chien assis »), fenêtres de toit, panneaux solaires et verrières sont admissibles pour autant qu'elles répondent aux conditions visées par la disposition du point de vue de leur surface, longueur cumulée, disposition du faîte et esthétique ;

Que la prescription 4.2 concernant l'espace sous-toiture pour les bâtisses principales et les annexes mentionne que l'espace sous toiture n'est habitable que pour autant qu'il abrite un seul étage d'une hauteur de 3 maximum lié éventuellement à un espace en mezzanine ; que l'étage (« espace sous toiture ») équivaut à une surface en retrait d'au moins 2 m, par rapport aux plans des façades avant et arrière ou bien à une surface correspondant à maximum 85% de la surface d'un étage sous le niveau de la corniche ; qu'au cas où l'espace sous toiture disposerait d'une façade construite dans le même plan que la façade principale, la longueur de celle-là ne peut excéder la ½ de la longueur de celle-ci, avec un maximum de 12 mètres ;

Que de prime abord, le libellé de l'alinéa 3 de la prescription 4.2 tendrait à induire qu'un volume complémentaire de type « étage - à part entière » serait autorisable dès lors qu'est ici visé un plan de façade (afférent à ce volume) identique à celui de la façade principale ; or, dans les trois cas, il résulte du PPAS que l'espace sous toiture doit, par hypothèse, s'inscrire dans la volumétrie de celle-ci telle que définie au 4.1.1. ci-avant ; qu'il en ressort que les deux prescriptions sont cumulatives et visent bien le « même étage », à savoir, l'espace habitable sous toiture ;

Que la demande est en dérogation à l'article 4.1.1 en ce qu'elle prévoit une volumétrie de toiture qui n'est pas inscrite dans les limites imposées par le PPAS ; que cette dérogation ne respecte pas l'esprit du PPAS et n'est dès lors pas acceptable ; qu'il a été mentionné à plusieurs reprises que cette dérogation était trop importante ;

Que la demande sollicite une dérogation à l'article 4.2 en ce que l'espace sous-toiture est composé de deux niveaux ; que cette dérogation s'ajoute à celle qui concerne le gabarit et n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3.2.1, B, 2.1 en ce qui concerne l'implantation ; que la profondeur est limitée à 15m ; que cette profondeur est dépassée au niveau du sous-sol principalement pour l'aménagement du parking ; que cette dérogation a peu d'impact sur la perméabilité et la qualité de l'intérieur d'îlot, qu'elle est minime et donc acceptable ; que de ce fait il déroge à la zone de cours et jardins, article 7 ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation aux articles 2.1 et 2.2 du PPAS en ce qui concerne la zone constructible et les gabarits, qu'un des deux ascenseurs vélo déborde de la zone constructible de 3,2m, que de ce fait il déroge également aux gabarits ; que cette dérogation est minime et donc acceptable ;

Considérant que la demande est en dérogation à l'article 5.1 du PPAS en ce qui concerne les saillies ; que cette dérogation concerne principalement le bâtiment en bois qui dispose de terrasses dont la profondeur est de 1,2m au lieu des 90 cm acceptés par le PPAS ; que cette dérogation est sollicitée dans le but d'offrir des espaces extérieurs plus qualitatifs aux logements et est donc acceptable ; que cependant d'autres entités présentent également une dérogation en ce que les saillies sont supérieures au 2/3 de la longueur totale de l'immeuble, que le refus de cette dérogation n'empêcherait pas chaque logement de posséder un espace extérieur ; qu'il y a lieu de se conformer au PPAS pour ces entités ; que la demande sollicite encore une dérogation en ce qui concerne les retraits en façades qui sont supérieurs au 1/3 de la longueur de la façade, que cette dérogation est justifiée afin d'offrir une profondeur de 150cm à certains balcons, que la prescription impose 1,5 m maximum de profondeur pour les maisons unifamiliales et 1,9m maximum pour les immeubles

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

à appartements ; que la dérogation concerne la largeur et n'est donc pas justifiable ; que de plus au vu du nombre de dérogation sollicitées pour les retraits et saillies en façade, l'octroi de toutes ces dérogations reviendrait à vider le règlement de sa substance ;

Considérant que la demande sollicite également une dérogation à l'article 2.1 en ce qui concerne l'alignement, qu'une partie du bâtiment du côté de la rue Delwart le long d'une des failles ne suit pas l'alignement obligatoire ; que ce décrochement permet d'offrir des terrasses plus grandes pour les grands logements des étages, que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge également au PPAS, article 3.2.1, partie 1, B.7 en ce qui concerne le nombre d'emplacement de stationnement, que le PPAS impose un emplacement par unité de logement ; que cette dérogation est acceptable aux vu des motifs exposés ci-dessus (partie mobilité) ;

Considérant que pour obtenir une dérogation il faut pouvoir prouver que celle-ci permet une grande amélioration de la qualité des logements qui ne serait pas possible en respectant le PPAS ; que tel n'est pas le cas ici ; que les dérogations sont induites par la trop grande densité prévue dans le projet ;

RRU :

Considérant que la demande sollicite une dérogation au RRU en ce qui concerne l'art. 16 (capacité de la citerne d'eau pluviale) du Titre I, une dérogation à l'article 16 (local poubelle) du Titre II et une dérogation à l'art. 7 (nombre d'emplacements de parking voiture) du Titre VIII ;

Qu'en effet le RRU impose un dimensionnement minimal des citernes d'eau de pluie à raison de 33l / m² de surfaces de toiture, que le projet a établi une gestion des eaux en concertation avec le service de gestion des eaux de Bruxelles Environnement (BE) ; qu'au vu des mesures mises en place et décrites dans la partie Gestion des eaux, la dérogation est acceptable ;

Qu'en outre la demande sollicite une dérogation à l'article 16 du Titre 2 du RRU ; que le RRU impose à tout immeuble neuf à logements multiples un local permettant d'entreposer les ordures ménagères, que le projet propose ici de collecter les déchets ménagers au moyen de poubelles enterrées implantées en bord de voirie ; qu'au vu du nombre élevé de logements (159) et du volume important de déchets, il est important d'éviter d'encombrer les trottoirs d'un nombre important de poubelles à roues lors des ramassages et éviter que les déchets se répandent dans la rue ; que la solution proposée permet une gestion des déchets aisée et permet de maintenir les rues propres ; que ceux-ci sont positionnés à 4 endroits dans les zones de recul ; que cette dérogation est acceptable ;

Que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus (partie mobilité) ;

Que d'autre part, le projet propose un nombre trop important de logements mono-orientés, que certains d'entre eux ne disposent pas d'espace extérieur, que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux et n'est donc pas conforme à l'article 19 du Titre II du RRU ; que de plus la largeur d'un certain nombre de chambres est de 2m, que même si ces chambres ont les superficies requises cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux non plus ;

RCU :

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 39 §2 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht approuvé par le Gouvernement le 17/11/2019 en ce qui concerne la collecte des eaux pluviales ;

Que cependant il y en a, notamment au TITRE I, articles 5 Implantation et gabarits, 8 Façades (pas d'enduit dans le voisinage + pas pérenne/durable), 11 Volets logements et commerce à prévoir en amont d'office pour les vitrines, 23 Toiture végétalisée, 45 §5 pas d'arbres à haute tige en zone de recul, 60 à 62 concernant les systèmes de clôtures autres que précisé dans le PPAS, etc... qu'il appartient au demandeur de solliciter ces dérogations, qu'en l'état elles ne sont donc pas acceptées ;

Chantier :

Considérant que la demande prévoit de débiter le chantier dans le courant du mois d'août 2022 ; qu'à ce stade, un planning de 180 jours ouvrables est envisagé pour la réalisation des travaux du lot 2 ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier auprès de Bruxelles Environnement la nécessité ou non d'obtenir un permis chantier ;

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

De manière générale :

Considérant que le projet ne se distingue pas par une ambition ou une innovation particulière ; que le projet est trop dense par rapport aux règlements en vigueur ;

Considérant que l'octroi de dérogation ne peut aboutir à vider le règlement de sa substance, que l'autorité délivrante doit donc estimer si l'accumulation des dérogations même de faible ampleur, ne va pas à l'encontre des objectifs d'urbanisme et d'aménagement du territoire portés par les règlements en question ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- *Respecter l'avis du SIAMU du 10/03/2022 ;*
- *Respecter l'avis de Vivaqua du 15/12/2021 ;*
- *Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 21/12/2021, que la demande nécessite une couverture radioélectrique interne Astrid ;*
- *Se conformer à d'AccessAndGo du 15/02/2022 et modifier les plans afin de se conformer au RRU ;*
- *Diminuer la densité du projet ;*
- *Revoir l'expression des façades et simplifier leur lecture avec moins de matériaux différents et/ou de teintes différentes ;*
- *Supprimer la dérogation au gabarit et toiture du PPAS (supprimer entre autre le 2e étage en retrait) ;*
- *Supprimer les dérogations en ce qui concerne la longueur des retraits et saillies ;*
- *Revoir l'aménagement des logements pour que ceux-ci répondent à un bon aménagement des lieux en fonction de la motivation ci-dessus (appartements avec une double orientation, chaque fois un espace extérieur, une largeur de chambre confortable, grands logements accessibles par ascenseurs, etc...) ;*
- *prévoir une zone de livraison pour les activités productives en concertation avec la commune;*
- *supprimer les emplacements vélos en intérieur d'îlot et les replacer dans les bâtiments ;*
- *prévoir des toitures vertes intensives ;*
- *fournir les détails du système de chauffage retenu (du type pompe à chaleur), adapter les demandes de PE et de PU ainsi que les plans en conséquence ;*
- *respecter le RCU d'Anderlecht ;*
- *respecter les exigences de confort acoustique (normal ou supérieur) de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits de choc et aux bruits aériens ;*
- *revoir l'aménagement du coude du parking entre les emplacements 24 et 25 afin d'améliorer les conditions de circulation pour chaque type d'utilisateur ;*
- *revoir l'aménagement des ascenseurs vélos et locaux vélos du niveau -1 de manière à garantir une utilisation optimale ainsi qu'une accessibilité aisée et sécurisée des emplacements vélos en : minimisant le nombre de portes à franchir ; prévoyant des accès directs depuis les ascenseurs ; évitant la présence de piliers au centre des allées de circulation des locaux ; prévoyant des zones de circulation entre rangées en double étage de minimum 2,65 m de large ;*
- *déplacer l'emplacement PMR n°25 afin de le rendre aisément accessible et en toute sécurité depuis un ascenseur ;*
- *proposer une partie des emplacements vélos dans au moins un local vélos sécurisé avec accès direct depuis la voirie ;*
- *interdire l'alimentation de la rivière urbaine par de l'eau de ville pour agrémenter l'intérieur d'îlot ; »*

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

Considérant que le fonctionnaire délégué fait majoritairement sien de l'avis de commission de concertation du 19/05/2022 ;

vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Anderlecht du 19/05/2022;

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 25/10/2022 (*art. 177/1, §1er du CoBAT*) ;

Que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que la demande modifiée vise à construire 156 nouveaux logements (lot 2), avec commerces, bureaux professions libérales, atelier vélos, salle communautaire, un sous-sol contenant 69 emplacements de parkings, 330 emplacements de vélos et 156 caves ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux instances suivantes :

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Bruxelles Propreté ;

Considérant que les plans modifiés répondent partiellement aux conditions de l'avis de la commission de concertation en ce que :

- Le projet a été adapté en fonction des remarques d'AccessAndGo et les logements sont donc conformes au RRU titre IV ;
- Le deuxième niveau de toiture (surface brute de 794m²) a été supprimé et la dérogation au PPAS est donc fortement réduite ;
- Seuls 4 matériaux ont été retenus (la brique, l'enduit, le bois et de la pierre bleue), mais les teintes différentes permettant d'identifier chaque copropriété ont été maintenues ; que les deux plus grandes copropriétés (A et EF) présentent des façades en briques ;
- Les retraits et saillies en dérogation ont été réduits et la taille des espaces extérieurs augmentée à minimum 1,5m de profondeur de manière à ce que ceux-ci soient plus qualitatifs ; que l'aménagement de certains logements a été revu afin de changer l'orientation des séjours et d'éviter donc la présence de balcons en façade avant, que cela permet également d'alléger la lecture de la façade avant ;
- Les logements mono-orientés Nord ont été supprimés et intégrés dans un appartement 3 ou 4 chambres traversants ; qu'au niveau de l'aile Sud, de l'aile Est et de l'aile Ouest, l'aménagement des logements mono-orientés a été revu de manière à rendre ceux-ci traversants ; que cela diminue fortement le nombre de logements mono-orientés dans le projet puisque seuls 16 logements au total restent avec une seule orientation, qu'ils sont répartis entre les ailes Est et Ouest, qu'une ventilation naturelle au moyen d'impostes au-dessus des portes d'entrée a été prévue afin de supprimer les risques de surchauffe ;
- Les appartements dans lesquels deux chambres secondaires avaient une largeur insuffisante ont été revus et soit transformés en appartement avec une chambre plus confortable et un bureau soit revus de manière à ce que les chambres secondaires aient une largeur de minimum 2,3m ce qui permet un aménagement qualitatif ;
- Les plans ont été retravaillés et la distribution des typologie de logement revue de manière à ce qu'un maximum de grands logements (3 et 4 chambres) soient accessibles par ascenseur ; que tous les logements 4 chambres sont désormais accessibles via un ascenseur ;
- une zone de livraison a été prévue au sous-sol à proximité de la zone de commerce permettant le stationnement d'une camionnette ;
- un des logements mono-orientés du rez-de-chaussée a été supprimé pour laisser place à un local vélo sécurisé et intégré au bâtiment, que ce local prévoit 25 emplacements vélo ce qui permet également de libérer l'intérieur d'îlot de ces aménagements ; que le reste des emplacements qui étaient prévus en intérieur d'îlot a été déplacé au sous-sol ; que des zones de potager ont remplacées les emplacements vélos ; que le nombre de vélos s'élève donc à 410 pour les 398 chambres et 47 pour les visiteurs ;

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

- des toitures vertes semi-intensives sont prévues sur l'ensemble des toitures ; que le stockage d'eau en citerne pour le fonctionnement de la rivière de l'intérieur d'îlot reste privilégié par rapport à l'évaporation en toiture ;
- des pompes à chaleur sont intégrées dans chaque appartement avec une unité extérieure prévue en toiture car il n'a pas été possible de les placer ailleurs ; que cependant le demandeur prévoit de placer ces unités extérieures dans des caissons acoustiques afin de limiter les nuisances sonores qui pourraient être provoquées par ces techniques ; que le déplacement des systèmes techniques dans les appartements a de plus permis d'augmenter le nombre de caves et de créer des caves PMR en sous-sol ;
- le RCU d'Anderlecht est respecté ainsi que les normes de confort acoustiques;
- le passage de la zone de circulation en sous-sol a été élargi en supprimant le local d'entretien situé à l'angle afin de rendre la zone plus sécuritaire et d'améliorer la visibilité ; qu'une zone de circulation piétonne sécurisée a été créée ;
- la porte entre les locaux vélos et l'ascenseur a été supprimée, les zones de circulation entre les rangées ont été agrandies à 2,65m minimum et libre de piliers, ceci afin de rendre plus aisée la circulation des vélos;
- l'emplacement PMR 25 a été supprimé au profit de nouvelles caves
- l'eau de ville pour l'alimentation de la rivière urbaine sera assurée par la récolte des eaux de pluies en citerne et l'utilisation de l'eau de ville interdite pour son alimentation ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 03/01/2023 portant les références C.2021.0772/3, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que les dérogations à l'article 4.2 et à l'article 2.2 du PPAS en ce qui concerne les espaces sous-toiture ont été supprimées dans les plans modifiés ; que les dérogations à l'article 4.1.1 en ce qui concerne les toitures ont été réduites au minimum, ne dépassent plus que légèrement le gabarit prévu et respectent l'esprit du PPAS en plaçant le dernier étage en recul afin d'amoinrir sa présence en façade, que ces dérogations sont donc acceptables;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 2.1 en ce qui concerne l'alignement, qu'une partie du bâtiment du côté de la rue Delwart le long d'une des failles ne suit pas l'alignement obligatoire ; que ce décrochement permet d'offrir des terrasses plus grandes pour les grands logements des étages, que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3.2.1, B, 2.1 en ce qui concerne l'implantation ; que la profondeur est limitée à 15m ; que cette profondeur est dépassée au niveau du sous-sol principalement pour l'aménagement des rampes de parking ; que par là même, il y a une dérogation à l'article 7 concernant les zones de cours et jardins, que cette dérogation a peu d'impact sur la perméabilité et la qualité de l'intérieur d'îlot, qu'elle est minime et donc acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 5 du PPAS en ce qui concerne les saillies et retraits en façade avant, que ces dérogations sont minimales et acceptables en ce qu'elles permettent des espaces extérieurs qualitatifs et appropriables, que cela permet de répondre au bon aménagement des logements ; que de plus, étant donné l'existence d'une zone de recul, les saillies ne débordent pas sur l'espace public ;

Considérant que la demande déroge également au PPAS, article 3.2.1, partie 1, B.7 en ce qui concerne le nombre d'emplacement de stationnement, que le PPAS impose un emplacement par unité de logement ; que cette dérogation est acceptable aux vu des motifs exposés ci-dessus (partie mobilité) ; que la demande présente un ratio de 0,44 emplacement par logement ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU ainsi qu'à l'article 39 du RCU en ce qui concerne la collecte des eaux pluviales, qu'en effet le RRU impose un dimensionnement minimal des citernes d'eau de pluie à raison de 33l / m² de surfaces de toiture, que le projet a établi une gestion des eaux en concertation avec le service de gestion des eaux de Bruxelles Environnement (BE) ; qu'au vu des mesures mises en place et décrites ci-dessus, la dérogation est acceptable ;

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 16 du Titre II du RRU en ce qui concerne les locaux poubelles ; que le projet propose ici de collecter les déchets ménagers au moyen de poubelles enterrées implantées en bord de voirie, et mutualisées avec les 2 autres lots du projet « Trèfles », qu'au vu du nombre élevé de logements de l'ilot 2 (156) et du volume important de déchets, il y a lieu d'éviter d'encombrer les trottoirs d'un nombre important de poubelles à roues lors des ramassages et d'éviter que les déchets ne se répandent dans la rue ; que la solution proposée permet une gestion des déchets aisée et permet de maintenir les rues propres ;

Considérant que des containers enterrés sont prévus au coin de la rue du Pré et de la rue des Trèfles sur le trottoir du lot 3 et au croisement entre l'avenue Simone Veil et la rue Delwart sur le trottoir du lot 2 ; qu'un nouveau passage pour piéton est prévu rue du Pré pour pouvoir rejoindre en toute sécurité les conteneurs enterrés de l'autre côté du trottoir ;

Considérant l'avis rendu le 22/12/2022 par Bruxelles Propreté pour l'ensemble des 3 lots, que celui-ci est libellé comme suit :

« Zone 1 (rue du Pré) :

L'espace-tri est placé devant l'entrée d'un salle polyvalente et à quelques mètres de la porte d'entrée d'habitation ; les nuisances comme les dépôts clandestins risque d'être une problématique encore plus importante vu cette proximité.

La circulation sera bloquée par le camion lors de la vidange ou des opérations régulières de maintenance.

La largeur disponible actuellement au niveau des emplacements voitures est de 1.7 m de bordures à bordures, cette largeur est insuffisante pour l'implantation d'un espace-tri.

Zone 2 (av Simone Veil) :

L'espace-tri est placé devant l'entrée de plusieurs habitations ; les nuisances comme les dépôts clandestins risque d'être une problématique.

La circulation sera bloquée par le camion lors de la vidange ou des opérations régulières de maintenance. De plus, la circulation qui vient de la rue Delwart (des 2 cotés) sera bloquée sur cette avenue ce qui va être une source de nuisance sonore pour les habitants à proximité et une source d'agressivité envers notre personnel. Ce phénomène sera accentué pendant les horaires de fonctionnement des écoles à proximité.

La largeur disponible actuellement au niveau des emplacements voitures est de 1.7 m de bordures à bordures, cette largeur est insuffisante pour l'implantation d'un espace-tri.

Zone 3 (Route de Lennik) :

Le nouvel aménagement devra être adapté au niveau trottoir pour supporter le stationnement d'un camion 26 tonnes en toute sécurité. Un aménagement ad-hoc devra aussi être prévue pour empêcher le stationnement de voitures devant l'espace-tri surtout avec la présence de la crèche. L'espace-tri sera à proximité de l'accès à la crèche ; les nuisances des dépôts clandestins risque d'être une problématique encore plus importante vu la proximité et son exposition qui se trouve dans le contour extérieur du projet.

Zone 4 (rue Delwart) :

Le nouvel aménagement devra être adapté au niveau trottoir pour supporter le stationnement d'un camion 26 tonnes en toute sécurité.

Un aménagement ad-hoc devra aussi être prévue pour empêcher le stationnement de voitures devant l'espace-tri.

Il faut vérifier le rayon de braquage du camion de collecte qui doit emprunter obligatoirement l'avenue S. Veil pour quitter l'espace-tri après vidange.

Zone 5 (rue Daniel Van Damme) :

La largeur disponible actuellement au niveau des emplacements voitures est de 1.6 m de bordures à bordures, cette largeur est insuffisante pour l'implantation d'un espace-tri.

Il faudra prévoir un accès sécurisé à l'espace-tri pour les habitants. Actuellement l'espace disponible de +/- 50 cm est insuffisant. De plus, les piquets actuels doivent être revus.

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

Zone 6 (av Simone Veil) :

L'espace-tri est placé devant l'entrée de plusieurs habitations ; les nuisances comme les dépôts clandestins risque d'être une problématique.

La circulation sera bloquée par le camion lors de la vidange ou des opérations régulières de maintenance.

La largeur disponible actuellement au niveau des emplacements voitures est de 1.7 m de bordures à bordures, cette largeur est insuffisante pour l'implantation d'un espace-tri.

La position des espaces-tri en périphérie du projet subiront des dépôts de déchets clandestins par des personnes extérieurs à ce projet.

Les maisons individuelles qui sont en face de ces espaces-tri pourraient également se plaindre de ces mêmes nuisances.

L'implantation de plusieurs espaces-tri ne permet pas le passage de la circulation lors de la vidange, la circulation est bloquée.

Ce blocage de la circulation va se produire plusieurs fois par flux de déchets ce qui accentuera cette problématique.

Cette situation où la circulation est bloquée va impacter le quartier de manière aigue notamment en cas de panne de véhicule ou d'interventions techniques sur les équipements.

Dans un quartier où plusieurs affectations coexistent : école, maison de repos, infrastructures sportives, il faudra le prendre en compte pour la mobilité.

Sans oublier, les camions de la collecte en Porte à Porte qui doivent desservir le quartier en fonction des fréquences et des flux prévus. »

Considérant que la plupart des remarques émises par Bruxelles Propreté concernent des modifications à faire en voirie, que le demandeur a eu plusieurs contact à ce sujet avec la commune, que pour des question de gestion la commune est très favorable a l'aménagement de conteneurs enterrés, que celle-ci nous a fait parvenir en date du 19/01/2023 une confirmation de ses intentions ;

Considérant que de plus le plan communal de mobilité prévoit d'empêcher que la zone (route de Lennik comprise) ne puisse être traversée par les navetteurs ce qui limitera un peu plus le risque de dépôts clandestins ;

Considérant que le demandeur a tenu compte des recommandations éditées par BXL-Propreté. ; que les véhicules ont toujours un chemin de fuite possible et que les aménagements (suppression de potelets, de places de stationnement, etc.) seront réalisés au moment du placement des espaces de tri en concertation avec les services communaux ; que les vérifications d'usage quant aux rayons de braquage et autre seront vérifiés in situ ;

Considérant qu'en ce qui concerne la résistance au poids des camions, les chantiers risquent déjà de mettre à l'épreuve les voiries existantes ; que la commune pourra donc déjà apprécier le niveau de résistance de celles-ci et prendre des mesures si nécessaire ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus (partie mobilité) ;

Considérant que les dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht approuvé par le Gouvernement le 17/11/2019 sont soit supprimées dans la demande modifiée soit acceptables au même motif que les dérogations au PPAS ; que pour le reste le RCU doit être respecté ;

Considérant que le projet modifié s'intègre mieux dans le contexte bâti existant, qu'il respecte l'esprit du PPAS ;

Considérant que les logements proposés sont qualitatifs et que la demande vise à répondre au besoin de logements abordables en région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'il s'agit d'un quartier encore à construire, que le demandeur propose ici une vision globale sur 3 îlots ; que la vision globale apporte une qualité environnementale certaine au quartier

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

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 ;

Considérant que le projet est dispensé de charges d'urbanisme en vertu de l'article de l'article 9 de l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme du 26/09/2013 ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, articles 16 (stockage des eaux pluviales), Titre II, article 16 (local poubelle), Titre VIII, article 6 (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement), en ce qui concerne le PPAS « Trèfles » approuvé par arrêté le 14/06/2007, art. 4.1.1 (toiture volume), 3.2.1,B,2.1 (implantation), 5 (saillies et retraits), 3.2.1,B. 7 (parking), 7 (zones de cours et jardins) et au RCU, article 39 (récolte des eaux pluviales) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le 26/01/2023

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 52284**)*

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 de 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 collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

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

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

OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 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

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

Commune de

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

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

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

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/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.

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

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, § 1^{er}, 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 § 1^{er} 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 marchés 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 § 1^{er}, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1^{er}, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

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

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

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

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

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

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

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

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

§ 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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->

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

[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)

Annexe 2 au permis d'urbanisme

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 kennisgeving 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: