



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/LPFD/1854269
 Votre réf. / Uw ref. -

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés

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

MODIFICATION DE PERMIS DE LOTIR

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

Vu la demande de modification de permis de lotir introduite :

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Rue du Bateau 3 - 5 ; Rue Ropsy Chaudron 75 - 81
- Objet de la demande : Abroger les permis de lotir ayant pour référence régionales 3/FL/19_00 et 272/FL/51_00 (réf. nova 01/LAFD/168236 et 12/LAFD/169227)

ARRETE:

Art. 1er. L'abrogation des permis de lotir ayant pour référence régionales 3/FL/19_00 et 272/FL/51_00 (réf. nova 01/LAFD/168236 et 12/LAFD/169227), est délivrée aux conditions fixées à l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer au plan cacheté daté du 28/06/2022 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

Art. 3. Le permis peut être réalisé par phases, comme il est spécifié ci-dessous :

(spécifier chaque phase en particulier et indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de cinq ans)

Art. 4. Le présent permis de lotir ne dispense pas de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalablement à la réalisation des actes et travaux prévus par ce permis, en ce compris les actes et travaux éventuels en voirie.

Art 5. Le titulaire du permis doit afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré et en avertir le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 6. 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 d'instruction du recours administratif.

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

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 les permis de lotir non périmés délivrés suivants :

- 3/FL/29_00 notifié le 30/12/1981 ;
- 3/FL/19_00 notifié le 12/06/1973 ;
- 272/FL/51_00 notifié le 05/03/1974

Vu le Plan d'aménagement directeur du quartier Heyvaert approuvé par le Gouvernement le 07/10/2021 ;

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 :

Considérant que la demande a été introduite en date du 07/09/2022 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 05/12/2022 ;

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PAD Heyvaert approuvé par l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale le 07/10/2021 ;

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

- Perspective Brussels;

⁽¹⁾Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 14/01/2023 au 28/01/2023, pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;

Considérant l'avis de Perspective Brussels du 10/01/2023 libellé comme suit :

« Objet : avis relatif à l'abrogation des permis de lotir 3/FL/29_00 et 272/FL/69_00 (rue Ropsy Chaudron 73, rue du Bateau 7 / ref. Urban 01/LPFD/1854249) et à l'abrogation des permis de lotir 3/FL/19_00 et 272/FL/51_00 (rue du Bateau 3-5, rue Ropsy Chaudron 75-81 / ref. Urban 01/LPFD/1854269) »

1. Péremption éventuelle des permis de lotir :

Le demandeur ne démontre pas en quoi les conditions de l'application de l'article 113 CoBAT, permettant d'établir la péremption ou non des permis de lotir, sont rencontrées. L'absence de construction sur le site entre 1977 et 1987 ne permettant pas de déduire le défaut d'enregistrement de la vente, la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au-moins un tiers des lots dans le délai de cinq ans de la délivrance du permis de lotir et dès lors la péremption de celui-ci.

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

2. Articulation du permis de lotir avec les règles du PAD :

L'article 30/9 du CoBAT prévoit que :

« § 1^{er}. Le plan d'aménagement directeur a valeur indicative, à l'exception des dispositions auxquelles le Gouvernement donne expressément force obligatoire et valeur réglementaire, dans le ou les périmètre(s) qu'il détermine au sein du plan d'aménagement directeur.

Lorsque le Gouvernement donne expressément force obligatoire et valeur réglementaire à des dispositions graphiques indiquant l'implantation d'une voie de communication à créer ou à prolonger, le plan d'aménagement directeur en vigueur dispense de permis de lotir l'opération de division du terrain qui est réalisée conformément à ces dispositions graphiques.

§ 2. Les dispositions réglementaires du plan d'aménagement directeur abrogent, dans le ou les périmètre(s) où elles sont applicables, les dispositions du plan régional d'affectation du sol, du plan particulier d'affectation du sol et du règlement d'urbanisme, ainsi que **les dispositions réglementaires** des plans régional et communaux de mobilité et **des permis de lotir, qui y sont contraires.** »

A première analyse, les permis de lotir ne contiendraient pas de règles contraires au PAD puisque ce dernier ne prévoit pas de règles spécifiques en matière de gabarit ou implantation pour ces parcelles. L'article 30/9 ne trouve dès lors pas à s'appliquer.

3. Opportunité urbanistique sur l'application des règles des PL ou du PAD:

Le PAD ne fixe pas de hauteur maximale pour les constructions dans cette zone. Ce sont donc les règles d'implantations et de gabarit du RRU qui s'appliquent. Étant donnée l'ancienneté des permis de lotir (1973, 1974, 1981 et 1982), les règles de hauteur et de profondeur qu'ils imposent sont aujourd'hui déconnectées de leur environnement immédiat actuel. Ainsi, l'appréciation de futurs projets au regard du RRU paraît plus à même de viser un bon aménagement des lieux. En particulier, les permis de lotir autorisent en principe des constructions occupant toute la profondeur de la parcelle, ce qui n'est pas le cas du RRU (la profondeur maximale de la construction ne devant pas dépasser de 3 mètres le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde). Un des objectifs stratégiques du PAD est d'« aérer, perméabiliser et végétaliser les intérieurs d'îlots » (cfr page 19 du PAD). Le PAD encourage donc un minimum absolu de 25% de la parcelle en pleine terre.

Par ailleurs, les 3 à 7 de la rue Ropsy Chaudron se situent en « liseré productif et actif ». Les prescriptions correspondantes en matière d'affectation s'appliquent donc ici.

L'abrogation des permis de lotir semble donc aller dans le sens des ambitions et principes portés par le PAD. »

Et qu'une observation et/ou demande à être entendu a été introduite lors des mesures particulières de publicité ;

Considérant que la réclamation porte sur :

- L'avenir du grossiste en viande ;
- Le type de projet dans ce quartier ;

Vu l'avis favorable de la commission de concertation du 02/02/2023, libellé comme suit :

« Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PAD Heyvaert approuvé par l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale le 07/10/2021 ;

Attendu que la demande vise à abroger les permis de lotir ayant pour référence régionales 3/FL/19_00 et 272/FL/51_00 (réf. nova 01/LAFD/168236 et 12/LAFD/169227) ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/01/2023 au 28/01/2023 sur les communes d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean pour les motifs suivants :

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

– Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 1 réaction ;

Qu'en séance, les réclamations principales non cités ci-dessus portent principalement sur l'avenir du grossiste en viande et le type de projet du quartier ;

Vu l'avis de Perspective du 10/01/2023 ;

Situation du site :

Considérant que le terrain concerné par la demande est situé dans un îlot formé par la rue du Bateau, la rue Heyvaert, la rue Ropsy Chaudron et le Quai de l'Industrie ;

Considérant que le demandeur est propriétaire d'1 des 2 lots ainsi que des 2 lots voisins compris dans un autre permis de lotir et objet d'une autre demande d'abrogation ;

Considérant qu'une demande de permis est actuellement en cours pour cette parcelle et les voisines, que cette demande a été introduite le 27/10/2022 par le même demandeurs et qu'elle vise à démolir un entrepôt et un bâtiment industriel et construire un immeuble de 40 logements (logement sociaux) ;

Considérant que l'objet de la présente demande et l'abrogation du permis de lotir vise à la simplification du cadre réglementaire ;

Vu que le permis de lotir en question a été délivré le 8/06/1973 ;

Considérant que depuis la délivrance de ce permis de lotir, les enjeux urbanistiques ont changés ; que le cadre réglementaire au niveau de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire a évolué afin de répondre de manière durable aux différents besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux ;

Considérant que les prescription graphiques et littéraires du permis de lotir limitent le gabarit à un R+4 (max 16m sous corniche) sur une profondeur de 15m à partir de la rue Ropsy Chaudron, à 4m de hauteur sur une profondeur de 10m en zone d'annexe et à R+1 (max 10m) en zone d'arrière bâtiment (à partir de 25m de l'alignement), à un R+2 sur une profondeur de 15m à front de la rue du Bateau, à 4m de hauteur sur une profondeur de 10m en zone d'annexe et à un R+1 (max 10m) sur la profondeur de la zone d'arrière bâtiment ;

Considérant que le permis de lotir impose donc un gabarit à front de la rue du Bateau basé sur un environnement d'entrepôt alors que la rue tend à se densifier, qu'il permet en principe des constructions occupant toute la profondeur de la parcelle ainsi que d'éventuels parking à ciel ouvert ;

Considérant que pour abroger le permis de lotir, il y a lieu de vérifier l'intégration des futures constructions en fonctions des réglementations en vigueur, dans ce cas-ci le RRU et le PAD ;

Considérant que la philosophie générale du PAD est d'organiser et d'anticiper la reconversion du quartier en fixant des lignes de conduites claires selon les conditions locales rencontrées ; qu'un des objectifs stratégiques du PAD est d' « aérer, perméabiliser et végétaliser les intérieurs d'îlots » notamment en imposant un minimum absolu de 25% de la parcelle en pleine terre ;

Considérant que l'article 30/9 du CoBAT prévoit que : « § 2. Les dispositions réglementaires du plan d'aménagement directeur abrogent, dans le ou les périmètre(s) où elles sont applicables, les dispositions du plan régional d'affectation du sol, du plan particulier d'affectation du sol et du règlement d'urbanisme, ainsi que les dispositions réglementaires des plans régional et communaux de mobilité et des permis de lotir, qui y sont contraires. » ; que le permis de lotir ne contient pas de règles contraires au PAD puisque ce dernier ne prévoit pas de règles spécifiques en matière de gabarit ou d'implantation pour ces parcelles ; que l'article 30/9 ne trouve dès lors pas à s'appliquer ;

Considérant que comme le PAD ne fixe pas de règles spécifiques pour les constructions dans cette zone car le terrain n'est pas sur le canal ou le long d'une traversée ; que c'est donc le RRU qui définira les gabarits possibles ;

Considérant que l'environnement bâti hors permis de lotir a évolué également ; que ces prescriptions ne sont plus en harmonie avec les développements environnants ; que l'appréciation d'un futur projet au regard du RRU paraît plus à même de viser un bon aménagement des lieux, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlot ;

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

Considérant que le permis de lotir autorise les affectations résidentielles, commerciales ou artisanales ; que la construction de volumes en intérieur d'îlot n'est autorisée que pour les fonctions commerciales ou artisanales ;

Considérant que les prescriptions du PAD en ce qui concerne les affectations sont, elles, d'application, que la rue du Bateau est reprise en « liseré productif et actif » ;

Considérant que le permis de lotir impose un emplacement de parking par logement ou par 100m² de surface commerciale ou artisanale ; que le RRU reprend les mêmes impositions pour le logement et semblables pour les autres affectations puisque le site se trouve en zone A donc très bien desservie en transport en commun ;

Considérant que de manière générale, l'abrogation du permis de lotir semble aller dans le sens des ambitions et principes portés par le PAD ;

Considérant que l'abrogation du permis de lotir permet également une simplification administrative, garantissant une plus grande sécurité juridique de la décision ;

Considérant, de ce qui précède, que l'abrogation du permis de lotir n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de la commission de concertation du 02/02/2023 ;

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Anderlecht du 28/02/2023 ;

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean du 26/01/2023 ;

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 ;

Fait à Bruxelles, le 13/03/2023

Le fonctionnaire délégué,

Bety WAKNINE,
Directrice générale

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins d'Anderlecht (Références dossier communal : **PU 52741**) et au collège des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean. (Références dossier communal : **PL-52BIS**)*

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste.

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.

Annexe 1 au permis de lotir

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

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis : Néant**Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir**

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du fonctionnaire délégué

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

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

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

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

Acte notarié

Article 107 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel y compris l'affectation hypothécaire portant sur un lot visé par un permis de lotir, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges de lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèques et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de lotissement sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques de l'arrondissement de Bruxelles, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de lotissement peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

Article 108 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le notaire donne connaissance aux parties de l'acte de division, du cahier des charges du lotissement et des dispositions du permis de lotir ainsi que, le cas échéant, des dispositions modificatives. Il en fait mention dans l'acte de vente, de location, d'emphytéose ou de superficie, ainsi que de la date du permis.

Il mentionne aussi dans l'acte qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1er, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les actes sous seing privé qui constatent ces opérations contiennent les mêmes mentions.

Modalités de publicité

Article 110 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Aucune publicité relative à un permis de lotir ne peut être faite sans mention de la commune où le bien faisant l'objet du permis est situé, de la date et du numéro de permis.

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.

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

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D’AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D’AVERTISSEMENT

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

1° 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.

Péremption et prorogation

Article 113 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Lorsque le permis de lotir n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie, d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si dans ce même délai le titulaire n'a pas exécuté les charges ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 112. La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Article 114 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis de lotir est périmé si, dans les cinq ans de sa délivrance, le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux relatifs aux voies de communication ou s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 112 du présent Code.

Article 115 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phase, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder cinq ans.

Article 116 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste.

Le collège des bourgmestre et échevins transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué.

Si le collège des bourgmestre et échevins s'est abstenu de constater la péremption dans les deux mois de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège des bourgmestre et échevins, par un envoi recommandé à la poste.

Article 116/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

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

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis de lotir devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis de lotir 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 bénéficiaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis de lotir est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis en application de l'article 105/1 est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire.

Article 117 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

A la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en oeuvre son permis par cas de force majeure.

La demande de prorogation ou de reconduction doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

Dans les autres cas, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de péremption, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet du recours visé à l'article 188/1.

Recours au Gouvernement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 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.

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

§ 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 de permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS**MEDEDELING**

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

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

PERMIS D'URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

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

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

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

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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

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

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

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

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

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

La décision peut être consultée :

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

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

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

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

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

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

De beslissing kan geraadpleegd worden :

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

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

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

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot.....
door (naam + voornaam):
Handtekening: