



Références NOVA : 01/PU/1711337  
Nos références : PU 50559 - MB/MP

## PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite relative à un bien sis ***Rue Docteur Kuborn, 4***

et tendant à ***démolir un entrepôt et construire un immeuble à appartements (projet modifié)***;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du ***07/11/2022***;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 08/06/2023 au 22/06/2023** et que **12** réactions ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du **02/12/2021** ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du **29/06/2023** ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

**« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme , l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.**

**Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme. » (Ordonnance du 26/07/2013);**

## **ARRETE :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Le permis est délivré pour les motifs suivants :

#### **avis favorable :**

- **Considérant l'avis de la commission de concertation du 29/06/2023, à savoir : «**
  - **Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;**
  - **Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;**
  - **Vu que le bien se trouve en zone C en accessibilité en transports en commun ;**
  - **Vu que le bien se trouve en zone d'aléa faible selon la carte d'inondation aléa et risque de Bruxelles Environnement ;**
  - **Vu que le bien se situe Rue du Docteur Kuborn, n°4, entrepôts en fond de parcelle à profil R+01+TV et bureau côté gauche à front de rue à profil R, implanté sur une parcelle de 516m<sup>2</sup> et cadastrée Division 5, Section C, n°257 T2 ;**
  - **Vu que la demande vise à démolir un entrepôt et construire un immeuble à appartements ;**
  - **Vu que la demande passe une deuxième fois en enquête publique et commission de concertation à la suite de l'introduction d'un projet modifié ; que la première enquête publique a fait l'objet de 6 courriers de réactions dont 3 oppositions et 4 demandes à être entendus lors de la première commission de concertation du 02/12/2021 ; que l'avis de cette première commission de concertation était défavorable ;**
  - **Que le projet a été modifié à l'initiative du demandeur et l'architecte ; que plusieurs réunions ont eu lieu avec les membres de la commission de concertation comme demandé dans l'avis de la commission de concertation du 02/12/2021 avant l'introduction du projet modifié en date du 12/12/2022 ; que suite**

à un avis défavorable du SIAMU, le projet modificatif a été modifié une deuxième fois (introduit en date du 24/01/2023) ;

- **Qu'en commission de concertation du 27/04/2023 il a été décidé de retirer le dossier de l'ordre du jour vu l'absence du dernier projet modifié sur le site web régional [openpermits.brussels](http://openpermits.brussels) ; que la procédure d'enquête publique n'avait pas été respectée ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 jusqu'au 22/06/2023 inclus, et que 12 réactions dont 11 oppositions, 1 favorable et 7 demandes à être entendus nous sont parvenues ;**
- **Considérant que les réclamations portent sur :**
  - **La cheminée existante en briques attachée au mur mitoyen avec le voisin gauche au n°2 doit être conservée ;**
  - **La protection du mur mitoyen arrière avec le voisin de gauche ;**
  - **L'amiante présente sur la toiture de l'entrepôt et le danger qui peut y avoir quand l'entrepôt existant sera démoli ;**
  - **L'intégration problématique de la nouvelle construction dans le bâti environnant et notamment par rapport au site classé de l'ancienne école des vétérinaires ;**
  - **Le gabarit de la nouvelle construction trop élevé par rapport à la moyenne dans la rue ;**
  - **La densité P/S de la nouvelle construction sur la parcelle concernée ;**
  - **L'implantation de la nouvelle construction ;**
  - **La typologie de la nouvelle construction par rapport au bâti existant ;**
  - **L'orientation et l'ombre portée de la nouvelle construction ;**
  - **Les vues directes depuis les terrasses sur les voisins de droite (= le site classé de l'ancienne école des vétérinaires) ;**
  - **Le nombre limité d'emplacements de parking prévu dans la nouvelle construction ;**
  - **La citerne d'eau de pluie insuffisante ;**
  - **Le non-respect des perspectives depuis la nouvelle construction sur le site classé ;**
  - **L'erreur dans la hauteur du mur mitoyen avec le site classé ;**
  - **Conservation de l'ancienne usine à billes sur la parcelle de la demande ;**
- **Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :**
  - **application de la prescription générale 0.6. du PRAS - actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;**
  - **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS - modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;**
  - **application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :**
    - **dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU - hauteur de la façade avant ;**
    - **dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU - toiture – hauteur ;**
    - **dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU - toiture - éléments techniques ;**
    - **dérogation à l'art.13 du titre I du RRU - maintien d'une surface perméable ;**
- **Vu que la demande est soumise à une commission de concertation pour les motifs suivants :**
  - **application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;**

- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU – nombre d'emplacements à prévoir par logement ;
- Vu les archives communales à cette adresse :
  - n°13037 (F13591-PU) - exhausser l'atelier et le bureau, permis octroyé le 23/06/1911 ;
  - n°43032 (35485-PU) - construire des bâtiments pour bureaux, permis octroyé le 08/07/1967 ;
  - PFU 1717678 – rénover le mur d'enceinte du site classé de l'ancienne école vétérinaire, permis unique octroyé le 31/01/2020 ;
- Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit pour le changement d'affectation des ateliers en entrepôts vu les renseignements urbanistiques RU2017/2625 du 06/02/2017 ;
- Considérant que le bien est divisé comme tel en situation existante :
  - +00 : Petit bâtiment côté rue : bureaux avec sanitaires & grand bâtiment à l'arrière de la parcelle : entrepôt ;
  - +01 : entrepôt ;
- Considérant que le bien est divisé comme tel en situation projetée :
  - Démolition des bâtiments existants et construction d'immeuble à appartements côté rue ;
  - +00 : Entrée + abri pour 16 vélos et 8 vélos cargos + 8 caves privées + cage d'escalier avec ascenseur et local d'entretien + un appartement 1CH (côté rue) + un appartement 2 CH (côté jardin) ;
  - +01 : 2 appartements 3CH avec terrasses arrière ;
  - +02 : 1 appartement 1CH côté gauche et 1 appartement 2CH côté droit avec terrasses arrière & toiture végétalisée sur la partie arrière ;
  - +03 : 1 appartement 1CH côté gauche et 1 appartement 2CH côté droit avec terrasses en façade avant ;
  - +04 : 1 duplex 3 CH (avec +05) côté gauche avec terrasse côté rue et 1 studio côté droit avec terrasse latérale ;
  - +05 : : 1 duplex 3 CH (avec +04) avec séjour et terrasse latérale ;
  - Au niveau des façades : Soubassement en pierre bleue, ferronnerie de ton noir anthracite, briquettes en terre cuite de ton brun/rouge, DEP en zinc noir anthracite, tôles en ALU de ton noir anthracite, tôles métalliques de ton noir anthracite, tuiles plates en terre cuite de ton brun/rouge, bardeaux en fibreciments de ton bois brûlé, préau en tôles nervurées de ton clair, châssis en ALU de ton noir anthracite et garde-corps en ALU de ton noir anthracite
  - Au niveau du jardin à l'arrière de la parcelle : Jardin privatisé de 184m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée, que la parcelle sera construite sur  $\frac{3}{4}$  de sa profondeur sur une partie de la parcelle ; qu'actuellement toute la parcelle est imperméabilisée ; que le projet propose de rendre 39% de la parcelle perméable et de prévoir un jardin planté au fond de la parcelle ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas détaillée sur le plan du rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de fournir un plan paysager en détaillant les végétations et arbres prévus ;
- Considérant que la prescription particulière 2.5.2°, modifications des caractéristiques urbanistiques, est d'application vu que la nouvelle construction modifie l'aspect de la parcelle par la démolition des bâtiments existants et la construction de l'immeuble à appartement ; que le projet modifié avec son choix

des matériaux de façades (briquettes de parements, tuiles de terre cuite,...) et la forme de la toiture descendant du voisin de gauche (plus haut) au n° 2 vers le bâtiment du site classé de l'ancienne école des vétérinaires vise à s'intégrer avec le bâti environnant direct ; que ce choix a été fait suite à de multiples réunions en présence du service d'urbanisme de la commune et les représentants d'Urban ;

- Considérant que le projet modifié ne fait plus application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme articles 5 et 6 du titre I du RRU – hauteur de la toiture et hauteur de la façade avant, vu que la nouvelle construction s'aligne avec la hauteur de l'immeuble mitoyen de gauche au n° 2 ;
- Considérant que le projet modifié ne fait plus application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme article 13 du titre I du RRU - maintien d'une surface perméable, que la surface du jardin arrière est rendu perméable ; que 39% de la parcelle est rendu perméable par rapport à la situation existante dans lequel l'entièreté est imperméabilisée ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU - nombre d'emplacements à prévoir par logement, que la demande ne prévoit pas d'emplacement de parking pour voiture, que le bien est en zone C pour l'accessibilité en transports en commun, ce qui veut dire que le bien n'est pas si bien desservi ; que dans le quartier environnant des grands parkings couverts sont présents ; que le demandeur a pris contact avec citydev par mail pour mutualiser les emplacements de parking du parking situé dans l'immeuble en face afin que les nouveaux habitants aient un accès proche à un emplacement de parking ; que la dérogation est acceptable à condition que le demandeur nous fournisse une copie du contrat après délivrance du permis d'urbanisme ;
- Considérant qu'il y a application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions ; que le projet modifié avec son choix des matériaux de façades (briquettes de parements, tuiles de terre cuite,...) et la forme de la toiture descendant du voisin de gauche (plus haut) au n° 2 vers le bâtiment du site classé de l'ancien école des vétérinaires vise à s'intégrer avec le bâti environnant direct ; que ce choix a été fait suite à multiples réunions en présence du service d'urbanisme de la commune et les représentants d'urban ;
- Considérant que le projet jouxte le site classé de l'ancienne école Vétérinaires de Cureghem et son parc – AG 22-02-1990 ; que pour cette raison l'avis de la CRMS a été demandé ; que la CRMS n'a pas remis d'avis vu que le mur mitoyen avec le site classé est la limite du site classé ; qu'il n'y a pas de zone de protection autour du site classé ;
- Considérant que le projet se situe en zone d'aléa d'inondation sur la carte de Bruxelles Environnement ; qu'une gestion intégrée des eaux pluviales est prévue sur la parcelle ; que des toitures végétales de type intensive (rétention de 7m<sup>3</sup> d'eau de pluie), un bassin d'orage de 5m<sup>3</sup> et une citerne d'eau de pluie de 10m<sup>3</sup> ; qu'il y a lieu de spécifier si l'eau de pluie sera réutilisée dans l'immeuble (WC, arrosage, machine à laver,...) et étudier la possibilité de prévoir des noues dans le jardin arrière ;
- Considérant que la parcelle présente un sol pollué dont il y a lieu de prévoir l'assainissement en le détaillant dans une note ;

- Considérant que les coupes et plans sont lacunaires par rapport aux trémies et emplacements des cheminées pour les chaudières à gaz, les hottes (le cas échéant) et la ventilation primaire et les techniques et cheminées en toiture ; qu'il y a lieu de détailler tous les éléments sur plans et coupes ;
- Considérant que la note explicative ne parle pas de la réutilisation de l'eau de pluie ; qu'il y a lieu de spécifier dans une note si l'eau de pluie sera utilisée dans l'immeuble (WC, arrosage, machine à laver, ...) et étudier la possibilité de prévoir des noues dans le jardin arrière ;
- Considérant que l'aménagement du +00 doit être revu ; qu'il y a lieu de supprimer le logement 1CH au +00 côté rue mono-orienté sans espace extérieur et de supprimer l'auvent au-dessus de la partie droite entre le volume principal et le mur mitoyen du site classé ; qu'il faut prévoir le parking vélos et une partie des communs en lieu et place du logement 1CH côté rue ;
- Considérant que l'aménagement au niveau +01 doit être revu, que la terrasse latérale droite débordante du logement 2CH de droite doit être supprimée et qu'il faut prévoir une terrasse à l'arrière de ce logement ; qu'il faut revoir l'aménagement du logement 3CH de gauche en évitant de longues circulations via le couloir à partir de la porte d'entrée ;
- Considérant le risque de vue plongeante sur le site classé depuis les terrasses latérales ; qu'il faut prévoir des bacs à plantes sur la terrasse latérale au +04 et la terrasse en toiture au +05 ;
- Considérant que le plan d'implantation est lacunaire par rapport à l'aménagement et l'utilisation du jardin arrière, qu'il y a lieu de fournir un plan paysager de l'aménagement et l'utilisation du jardin arrière avec les types plantations et arbres et étudier la possibilité de prévoir des noues pour la rétention de l'eau de pluie ;
- Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) du 20/03/2023; que la consultation de la CRMS n'est pas justifiée vu que ni l'art. 207 §3 ni l'art. 237 §1 du CoBAT ne sont d'application pour la présente demande ; que la demande se trouve en dehors de la zone de protection du site classé de l'ancienne école vétérinaires et que la rénovation du mur d'enceinte en mitoyen avec cette demande a fait l'objet d'un permis unique (cf. : PFU 1717678 du 31/01/2020) ;
- Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;
- Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis T.2018.0425/5 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 14/02/2023 ;
- Considérant, que la demande moyennant modification, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Respecter strictement l'avis SIAMU ;
- Fournir un contrat pour mutualiser des emplacements de voiture dans le quartier après délivrance du permis d'urbanisme ;
- Indiquer et détailler les trémies et emplacements des cheminées pour les chaudières à gaz, les hottes (le cas échéant) et la ventilation primaire) et indiquer les techniques et cheminées en toiture ;
- Spécifier dans une note si l'eau de pluie sera utilisée dans l'immeuble (WC, arrosage, machine à laver, ...) et étudier la possibilité de prévoir des noues dans le jardin arrière ;

- Détailler l'assainissement du sol pollué dans une note ;
- Supprimer le logement 1CH au +00 côté rue et l'auvent au-dessus la partie droite entre le volume principal et le mur mitoyen du site classé & prévoir le parking vélos et une partie des communs en lieu et place du logement côté rue ;
- Au niveau +01 : supprimer la terrasse latérale droite du logement 2CH de droite et prévoir une terrasse à l'arrière & revoir l'aménagement du logement 3CH de gauche en évitant de longues circulations via le couloir à partir de la porte d'entrée ;
- Prévoir des bacs à plantes sur la terrasse latérale au +04 et la terrasse en toiture au +05 pour éviter des vues plongeantes sur le site classé ;
- Fournir un plan paysager de l'aménagement et l'utilisation du jardin arrière avec les types plantations et arbres et étudier la possibilité de prévoir des noues par la rétention de l'eau de pluie ;
- Prendre contact avec le service d'environnement avant le chantier pour faire un inventaire amiante et introduire une demande de permis d'environnement classe 3 (rub.28) pour le chantier ;

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

- Considérant qu'un dossier modificatif a été introduit le 12/12/2023 ; que les conditions prescrites ont été remplies en ce que :
  - Le dernier avis SIAMU C.2018.0425/6 sur les plans modifiés indice VIII en date du 23/02/2024 sera respecté ;
  - Un contrat pour mutualiser des emplacements de voiture dans le quartier sera fourni après délivrance du permis d'urbanisme ;
  - Les trémies et emplacements des cheminées pour les chaudières à gaz, les hottes (le cas échéant) et la ventilation primaire ont été représentés sur les plans et coupes et que les techniques et cheminées ont été indiquées en toiture ;
  - Une note concernant l'eau de pluie a été fournie ; que l'eau sera réutilisée dans les communs et le jardin arrière et des noues sont prévues dans le jardin arrière ;
  - L'assainissement du sol pollué a été détaillé dans une note ;
  - Le logement 1CH PMR au +00 côté rue a été déplacé sur la partie droite et l'auvent au-dessus de la partie droite entre le volume principale et le mur mitoyen du site classé a été enlevé & le parking vélos et une partie des communs ont été déplacés en lieu et place du logement côté rue ;
  - Au niveau +01 : la terrasse latérale droite du logement 2CH de droite a été supprimée et une terrasse à l'arrière est prévue & l'aménagement du logement 3CH de gauche a été revu en évitant de longues circulations ;
  - Des bacs à plantes sur la terrasse latérale au +04 et la terrasse en toiture au +05 sont prévus afin d'éviter des vues plongeantes sur le site classé ;
  - Un plan paysager de l'aménagement et l'utilisation du jardin arrière avec les types plantations et arbres indigènes a été fourni ; qu'une noue délimitera les parties privées et collectives ;
  - Le demandeur prendra contact avec le service d'environnement avant le chantier pour faire un inventaire amiante et introduire une demande de permis d'environnement classe 3 (rub.28) pour le chantier ;
- Considérant qu'il convient d'attribuer le montant de la charge d'urbanisme, qui s'élève à 52.350,00 € pour 1.047,00 m<sup>2</sup> de logement (50€ /m<sup>2</sup>) à des équipements

**d'intérêt collectif locaux ; que la proposition de l'affectation de la charge est la suivante : « Participer au projet de réalisation de l'Ecole au sein du complexe immobilier 'Citygate II-A l'Ile' développé par la Société du Logement de Bruxelles-Capitale sur l'îlot formé par la rue des Goujons et le rue de la Petite Ile » ;**

- **Considérant que le projet amendé s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.**

## **Article 2**

Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- **tout raccordement à l'égout public doit être réalisé selon les conditions générales des services Vivaqua SCRL – Boulevard de l'Impératrice 17-19 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/518.81.11 – [info@vivaqua.be](mailto:info@vivaqua.be);**
- **prendre contact avec le service permis d'environnement pour l'inventaire d'amiante et le chantier (PE Classe 3) ;**
- **fournir le contrat pour mutualiser les emplacements de voitures dans le quartier après exécution du chantier ;**

3° ~~respecter les indications particulières suivantes :~~

4° s'acquitter de la somme de **120,00 €** correspondant à la redevance en application au règlement sur les redevances en vigueur concernant les dossiers présentés à la commission de concertation ;

5° s'acquitter de la somme de **9.740,45 €** correspondant à la taxe en application au règlement sur les taxes en vigueur concernant les divers actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;

6° s'acquitter des charges d'urbanisme de la somme de **52.350,00 €** pour **1.047,00 m<sup>2</sup> de logement**, qu'il convient d'attribuer le montant de la charge d'urbanisme à des équipements d'intérêt collectif locaux ; que la proposition de l'affectation de la charge est la suivante : « Participer au projet de réalisation de l'Ecole au sein du complexe immobilier 'Citygate II-A l'Ile' développé par la Société du Logement de Bruxelles-Capitale sur l'îlot formé par la rue des Goujons et le rue de la Petite Ile » ;

## **Article 3** – ~~A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du COBAT~~

~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

## **Article 4**

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

## **Article 5**

Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

**Article 6**

Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

**N.B. :**

1/ Le présent permis n'est pas opposable aux droits des tiers.

2/ les chantiers de construction, de rénovation ou de démolition mettant en œuvre des installations ayant une force motrice totale de plus de 50kW sont soumis à un permis d'environnement préalable

Le 19/03/2024

Par le Collège :

Par ordonnance :  
La Secrétaire Communale ff,

Par délégation :  
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

N. COPPENS

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

Par le Collège :

Par ordonnance :  
La Secrétaire Communale ff,

Par délégation :  
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

N. COPPENS

A. KESTEMONT

## **Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004**

### **Intervention du fonctionnaire délégué**

#### Article 153, § 1er, alinéa 3

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1er, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

### **Suspension et annulation**

#### Article 160

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière. Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

#### Article 162

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur. Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours. A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

### **Péremption et prorogation**

#### Article 101

**§ 1er** Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100. La péremption du permis s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion. La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, 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 deux ans, la prorogation est réputée accordée. La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

**§ 2.** En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu. La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme. Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés. Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

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.

### **Exécution du permis**

#### Article 157

Le permis délivré en application des articles 153 et 155 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis. Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 2. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

### **Publicité**

#### Article 158

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 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.

### **Recours au Collège d'urbanisme (beroep-recours@gov.brussels)**

#### Article 165

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 164, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme. Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 164, deuxième alinéa. Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception. La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

#### Article 166

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

#### Article 167

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours. Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

#### Article 168

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 155, § 2. Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.