



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1897668
 Réf. DPC / DCE ref -
 Votre réf. / Uw ref. -

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis : Siamu, Sibelga, Vivaqua

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 : Rue du Développement, Digue du Canal
- Objet de la demande : Modifier le permis 01/PFD/1753146 délivré le 08/07/2021 pour la construction d'un bâtiment mixte comprenant des logements, des activités productives et un parking sur le lot 4 afin de rendre le bâtiment indépendant des énergies fossiles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et de modifier les façades du socle

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à modifier le permis 01/PFD/1753146 délivré le 08/07/2021 pour la construction d'un bâtiment mixte comprenant des logements, des activités productives et un parking sur le lot 4 afin de rendre le bâtiment indépendant des énergies fossiles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et de modifier les façades du socle.

est délivré aux conditions de l'article 2

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans cachetés n° index B n°03, 04, 05, 06a, 06b, 06c, 06d, 07a, 07b, 07c, 08a, 08b, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 datés du 30/01/2023 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions suivantes⁽¹⁾ :
 - Respecter l'avis de Vivaqua du 07/09/2023 ;
 - Respecter l'avis de Sibelga du 21/08/2023 ;
 - Suivre les recommandations de l'addendum au rapport d'incidence ;
- 3) S'acquitter des charges d'urbanisme, dont le montant total est de 8.430,5 €, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme ;

Le paiement s'effectuera par versement sur le compte bancaire n° BE20 091-2310955-56 (Code BIC : GKCCBEBB) de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication : 01/PFD/1897668 ;

- 4) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/12/2023, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Art. 3. — Les travaux ou actes permis⁽¹⁾ concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. *(Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)*

Art. 4. Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

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

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

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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 ;

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

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

Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du 16/07/2018 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : RCU 2016 ;

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 **03/04/2023** ;

Considérant que la demande initiale a été déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué en date du **20/04/2023** ; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **13/07/2023** et du **09/08/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **18/08/2023** ;

Considérant que la demande modifie le permis d'urbanisme délivré en date du 09/07/2021 (*permis modificatif – art. 102/1 du CoBAT*) ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'entreprises en milieu urbain et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis 01/PFD/1753146 délivré le 08/07/2021 pour la construction d'un bâtiment mixte comprenant des logements, des activités productives et un parking sur le lot 4 afin de rendre le bâtiment indépendant des énergies fossiles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et de modifier les façades du socle.

Considérant que la demande déroge au(x) :

- permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne l'article 3.2.1.2§3;
- règlement régional d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 : toiture - éléments techniques ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du 18/08/2023 ;

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

- application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article : 6 : toiture (éléments techniques) ;
- application de l'article 126§11 : dérogation à un permis de lotir – article 3.2.1.2§3;
- application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) : 4) forages en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour le réapprovisionnement en eau ;

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 ;
- Sibelga ;
- Vivaqua ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 13/09/2023 au 12/10/2023 et qu'aucune observation et/ou demandes à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de Vivaqua daté du 07/09/2023, ci-annexé;

Vu l'avis de Sibelga daté du 21/08/2023, ci-annexé;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) daté du 28/12/2023 portant les références T.2014.0415/39, 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 favorable sous conditions de la commission de concertation du 19/10/2023, libellé comme suit :

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

Attendu que la demande vise à modifier le permis 01/PFD/1753146 délivré le 08/07/2021 pour la construction d'un bâtiment mixte comprenant des logements, des activités productives et un parking sur le lot 4 afin de rendre le bâtiment indépendant des énergies fossiles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et de modifier les façades du socle ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/09/2023 au 12/10/2023 pour les motifs suivants :

– *Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :*

4) forages en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour le réapprovisionnement en eau ;

– *Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles 6 : toiture (éléments techniques) ;*

– *Application de l'article 126§11 : dérogation à un permis de lotir – article 3.2.1.2§3;*

Considérant que l'enquête n'a pas donné lieu à des réactions ;

Vu l'avis de Vivaqua du 07/09/2023 ;

Vu l'avis Sibelga du 21/08/2023;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Situation du site :

Considérant que le projet se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure de la Digue du Canal, à l'angle de la rue du Développement ;

Considérant que le projet concerne les lots 4.1 et 4.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092 ;

Considérant que le projet de lotissement se divise comme tel :

- *deux nouvelles voies publiques parallèles au canal, la première (R1) traversant le site de part en part et séparant les lots 4, 5 et 6 côté canal aux autres, la seconde voie (R2) séparant les parcelles déjà construites des lots 7 et butant contre le lot 3 ; d'une voie publique piétonne (P3) reliant le boulevard Industriel du parc (le long du lot 3) ;*
- *un parc (P0) au centre du projet et deux espaces verts (P1 et P2) perpendiculaires au canal ;*
- *le lot 3 se développant le long du boulevard Industriel dans l'alignement des bâtiments déjà construits et le long de la rue du Développement;*
- *les lots 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, et 6.1, 6.2 le long de la Digue du Canal et d'une des deux nouvelles voies publiques ;*
- *les lots 7.1 et 7.2 situés entre le parc et la rue de la Petite Île ;*

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

Considérant que les prescriptions suivant le permis de lotir délivrés sont :

- dans le lot 4.1, les immeubles comportent 8 étages maximum avec une profondeur de 16 m sur rez-de-chaussée le long de la rue du Développement, et maximum 3 étages sur rez-de-chaussée sur la nouvelle voie publique afin de liasonner les différents immeubles et un rez-de-chaussée en partie centrale; 1.686 m² au sol avec une superficie maximale de plancher de 9.890m²; affectés aux activités productives, aux commerces de gros et équipements (+/-1.398 m² soit 14% du lot), aux logements (+/-8.492 m² soit 86% du lot);
- dans le lot 4.2, les immeubles comportent maximum 8 étages sur rez-de-chaussée (côté traversée verte - P2) et qu'une émergence de maximum 14 étages sur rez-de-chaussée est prévue sur l'angle ; qu'un bâtiment de maximum 3 étages sur rez-de-chaussée est prévu côté nouvelle rue (R1) et un rez-de-chaussée en partie centrale; 1.907 m² au sol avec une superficie maximale de plancher de 10.000 m² ; affectés aux activités productives, aux commerces de gros et équipements (+/-1.475 m² soit 15% du lot), aux logements (+/-8.525 m² soit 85% du lot) ;

Que le projet est dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ; que cette priorité découle de la nécessité de faire évoluer la ville, d'identifier les moyens de relancer une dynamique économique qui soit génératrice d'emplois pour les Bruxellois tout en s'inscrivant durablement dans un contexte urbain inclusif et de mettre en évidence les activités industrielles en y enlevant la perception de nuisance ; que les instances publiques sont notamment soucieuses d'une mixité de typologie de logements, d'une diversité de typologie des activités productives ou encore accompagnent les projets dans une démarche proactive de durabilité ;

Attendu que l'ensemble du site réunit tous les prérequis pour mener une réflexion urbaine globale dans la perspective de la constitution d'un nouveau quartier durable, à savoir :

- Une localisation à proximité immédiate du Canal, et du centre de la commune d'Anderlecht (place de la Vaillance située à moins d'un kilomètre) ;
- Une échelle suffisante pour être qualifié de « quartier » ;
- Une préoccupation de la mobilité ;
- Une préoccupation de la revitalisation des friches urbaines ;
- Une écologie urbaine (biodiversité, gestion de l'eau, collecte des déchets) ;
- Une mixité fonctionnelle (activités productives, services intégrés aux entreprises, logements, équipements d'intérêt collectif ou de service public, commerces, ...) ;
- Une mixité sociale et intergénérationnelle ;

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain ;

Historique :

Vu le permis de lotir 01/LPFD/602092 délivré le 02/07/2018 pour créer 9 lots sur une superficie de 40.212 m² ; que le permis de lotir vise également la création d'espaces publics (voiries et espaces verts) en vue d'être rétrocédées aux instances publiques et repris sous les dénominations suivantes : un parc P0, deux espaces verts P1 et P2, une voirie piétonne P3 et deux voiries R1 et R2 ;

Considérant que le permis de lotir a fait l'objet d'une étude d'incidences ;

Vu le Permis 01/PFD/500018, délivré le 10/08/2015, pour les deux premiers îlots construits de ce quartier, ayant comme objet : « Construire deux immeubles : bâtiment B destiné aux services intégrés aux entreprises et d'un ensemble de 93 logements avec des services intégrés aux entreprises au rez-de-chaussée et des parkings et locaux techniques en sous-sol et bâtiment C comprenant la construction d'une maison de repos et de soins (180 lits) et de résidence services (71 unités). Aménager les abords communs aux deux immeubles B et C avec intégration des accès aux immeubles et des parkings extérieurs paysagers (demande modifiée en application de l'article 177/1 du COBAT). Construire un ensemble de 3 bâtiments destinés aux services intégrés aux entreprises, aux commerces, au logement avec 116 appartements dont 17 studios, une maison de repos et de soins (120 lits) et deux résidences-services pour personnes âgées (respectivement de 16 et 48 unités). Construire un parking à l'air libre de 176 places et deux parkings souterrains pour un total de 199 places (City Dox)(demande initiale) » ;

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

Vu le Permis 01/AFD/596734 délivré le 15/03/2017 ayant comme objet : « modifier le permis d'urbanisme 48841 » ; Que cette demande porte, d'une part, sur la modification partielle de la destination du bâtiment C (passage d'une maison de repos en équipement de santé) et d'autre part, sur des modifications mineures apportées aux plans suite à la réalisation du dossier d'exécution ;

Vu le permis 01/PFD/691707 délivré le 09/01/2019 pour le lot 3 pour construire 3 immeubles sur un socle commun occupé par 3.212 m² d'activités productives, 742 m² de commerces, 5 logements, 200 emplacements de parking et 492 emplacements de vélos, dont deux immeubles sont dédiés à 181 logements (R+7) et un immeuble à 7.526 m² de services intégrés aux entreprises (R+6), sur la parcelle du lot 3 du permis de lotir "city dox ;

Vu le permis 01/PFD/1697556 pour aménager les espaces publics dans le cadre du PL 01/LPFD/602092 délivré le 16/06/2020 ;

Vu le permis initial 01/PFD/1753146 délivré le 08/07/2021 par le Fonctionnaire délégué pour construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de logements sur un socle productif (2.236 m²) et de parkings (132) (lots 4.1 et 4.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092) ;

Vu le permis 01/PFD/1784916 délivré le 19/11/2021 par le Fonctionnaire délégué pour construire un immeuble mixte de gabarits R+8 et de R+2 avec 74 appartements aux étages et 4 entités commerciales au rez-de-chaussée avec un parking privé attenant (avec un niveau semi-enterré et un niveau semi-surélevé) de 57 emplacements de voitures et 139 de vélos (lot 7.1 du permis de lotir 10/PFD/602092 octroyé le 16 juillet 2018)

Vu le permis 01/PFD/1791950 délivré le 25/01/2022 par le Fonctionnaire délégué pour construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de 171 logements sur un socle productif (2.925 m²) et de parkings (132) (lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092) ;

Vu le permis 01/PFD/1865935 délivré le 20/09/2023 par le Fonctionnaire délégué pour construire un bâtiment mixte de 122 logements, d'activités productives et de commerces de gros au rez-de-chaussée ainsi qu'un parking privatif hors-sol de 96 emplacements (lot 6) ;

Projet :

Considérant que les modifications prévues par rapport au permis initial concernent :

- La suppression du local chaufferie au gaz au R+14 ;*
- La création des locaux techniques au R+0 et R+0,5 pour la géothermie ;*
- Des modifications mineures sur les surfaces d'un logement étant donné la libération d'espace au R+14 ;*
- Une augmentation de la surface des locaux techniques au RDC ;*
- Une modification des façades des bâtiments ;*
- Installation de pompes à chaleur en toiture ;*
- Diverses modifications très légères concernant l'aménagement de plusieurs appartements ;*

Considérant qu'une des modifications principales est de rendre le bâtiment de logements indépendant des énergies fossiles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ; qu'il est donc prévu de supprimer la chaufferie gaz collective au R+14 et d'ajouter des pompes à chaleur alimentées par des panneaux photovoltaïques ; qu'il s'agit de :

- 4 pompes à chaleur sol/eau possédant chacune une puissance électrique de 13,8 kW et 2 circuits de 1,7 kg de fluide frigorigène alimentées par un réseau de 100 sondes verticales de 63,5m de profondeur en système fermé ;*
- 20 pompes à chaleur air/eau d'appoint situées en toiture mais disposant de puissances et de quantités de réfrigérant inférieurs aux seuils des rubriques classées.*

Considérant que le remplacement de la chaudière à gaz par des pompes à chaleur électriques implique également l'installation d'une cabine moyenne tension afin de subvenir à la demande électrique et des

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

changements dans les locaux techniques du rez-de-chaussée ; que pour la géothermie, un nouveau local technique est créé au R+5 dans lequel sont installés les 4 pompes à chaleur sol/eau ;

Considérant que toutes les précautions sont prises afin de limiter les nuisances liées à ces installations techniques ; que le rapport d'incidence recommande les mesures suivantes en ce qui concerne l'environnement sonore et vibratoire :

- S'assurer de l'installation de silencieux sur les équipements techniques (ou la sélection d'installations disposant de silencieux par défaut) ;
- S'assurer de bien confiner les équipements techniques dans des locaux fermés et isolés pour cantonner les émissions acoustiques aux niveaux inférieurs.
- Et les mesures suivantes en ce qui concerne le sol, sous-sol et eaux souterraines et de surface :
- Il est nécessaire de suivre les recommandations émises dans la note technique de Noven SA concernant la mise en œuvre du chantier et du système géothermique afin de conserver l'intégrité des masses d'eau souterraines rencontrées ;

Qu'il y a lieu de suivre ces recommandations ;

Considérant que les installations techniques en toitures sont en dérogation à l'article 3.2.1.2§3 du permis de lotir en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions, que cette prescription précise que « la hauteur comprend les toitures, quel que soit leur type, ainsi que les murs acrotères, les cabanons d'ascenseurs et les dispositifs nécessaires aux équipements d'extraction et de ventilation ; ces dispositifs sont intégrés dans le volume du bâtiment. Seules les souches de cheminées ou de ventilation, les panneaux solaires, les antennes, les garde-corps à claire-voie peuvent dépasser cette hauteur » ;

Considérant que la dérogation est minime (104cm), que certaines exceptions sont prévues à cette règle, que les pompes à chaleur ne sont pas clairement mentionnées dans la prescription ; que cela ne concerne que la zone centrale entre les deux cabanons d'ascenseurs de l'aile A ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la suppression de la chaufferie au R+14 de l'aile A et de ses sas d'accès libère de l'espace qui est intégré dans l'appartement A.14.8 ; qu'il s'agissait d'un studio dans le permis initial et qu'il est proposé d'en faire un appartement 2 chambres ; que le nombre de logements n'est pas modifié ;

Considérant que l'aménagement de plusieurs logements sera modifié d'une part car plus de place est nécessaire pour les boilers individuels et d'autre part car plusieurs trémies peuvent être réduites en surface ; que ces modifications n'ont pas d'impact sur la demande ;

Considérant que l'alternance des parties opaques et transparentes des façades du socle sont inversées afin de s'inscrire dans le masterplan des lots 4, 5 et 6 du permis de lotir qui prévoit que les socles des 3 lots forment une façade urbaine continue ; que ces adaptations sont nécessaires pour maintenir la cohérence d'ensemble ;

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des charges d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme dont les seuils sont dépassés ;

Considérant que la demande de permis concerne en outre l'activité de logements ; que la superficie de plancher se situe au-delà du seuil fixé à 1000 m² ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme liées au logement était de 18.336,3 m² dans le permis initial ; que la valeur des charges d'urbanisme était fixée à 65 EUR par m² par l'arrêté susmentionné (ZEMU) ; que la valeur des charges d'urbanisme s'élevait donc à 1.191.859,5 EUR, soit 18.336,3 m² x 65 EUR ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme liées au logement a été modifiée par rapport au permis initial, qu'elle est de 18.466,0 m² ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 65 EUR par m² par l'arrêté susmentionné (ZEMU) ; que la valeur des charges d'urbanisme s'élève donc à 1.200.290,0 EUR, soit 18.336,3 m² x 65 EUR ;

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

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 unanime à condition de :

- **Respecter l'avis de Vivaqua du 07/09/2023 ;**
- **Respecter l'avis de Sibelga du 21/08/2023 ;**
- **Suivre les recommandations de l'addendum au rapport d'incidence ;»**

Considérant que le fonctionnaire délégué se rallie à la motivation reprise dans l'avis de la commission de concertation ; qu'il fait dès lors sien cette motivation dans le cadre de la délivrance du présent permis pour tout ce qui n'est pas spécifiquement et complémentirement visé dans celui-ci ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Anderlecht n'a pas émis son avis dans les délais prescrits ;

Considérant que les conditions imposées par la commission de concertation ne nécessitent pas de modification en plan ;

Qu'en effet les recommandations de l'addendum au rapport d'incidence de la demande initiale concernent des mesures techniques de mise en œuvre ;

Que dès lors le Fonctionnaire délégué n'a pas fait application de l'article 191 du CoBAT et que le permis peut être délivré ;

XXX

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des charges d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme dont les seuils sont dépassés ;

Considérant que la demande de permis concerne en outre l'activité de logements ; que la superficie de plancher se situe au-delà du seuil fixé à 1000 m² ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme liées au logement était de **18.336,3 m²** dans le permis initial ; que la valeur des charges d'urbanisme était fixée à 65 EUR par m² par l'arrêté susmentionné (ZEMU) ; que la valeur des charges d'urbanisme s'élevait donc à **1.191.859,5 EUR**, soit 18.336,3 m² x 65 EUR ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme liées au logement a été modifiée par rapport au permis initial, qu'elle est de **18.466,0 m²** ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 65 EUR par m² par l'arrêté susmentionné (ZEMU) ; que la valeur des charges d'urbanisme s'élève donc à **1.200.290,0 EUR**, soit 18.466,0 m² x 65 EUR ;

Considérant que le permis de lotir impose que les charges d'urbanisme soient destinées prioritairement à la réalisation de l'école sur le lot 7 du permis de lotir ;

Considérant qu'il s'agira d'une école communale dont le montant est estimé à environ 15 millions d'euros ;

Considérant que le montant des charges d'urbanisme du présent permis (initial et modificatif) ne permet pas de réaliser un projet à part entière ; que ce montant sera cumulé avec d'autres montants de charges d'urbanisme afin de pouvoir réaliser l'école ;

Considérant que chacun des lots du permis de lotir qui fera l'objet de charges d'urbanisme participera au financement de l'école ;

Considérant dès lors que les charges d'urbanisme du présent permis sont affectées au financement de l'école et que la somme d'argent doit être versée à la commune ;

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

Considérant que les charges du permis initial ont déjà été versées, qu'il faut donc encore verser le solde restant dû à la modification des superficies de logement, que ce solde est de **8.430,5 EUR** ;

XXX

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 ;

La dérogation relative aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, l'article 6 (toiture - éléments techniques) et en ce qui concerne la dérogation au permis de lotir délivré le 16/07/2018, article sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le 12/01/2024

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 53016**)*

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

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

En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site urban.brussels.

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

Annexe 1 au permis d'urbanisme

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis : Néant

Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

EXTRAITS DE Dispositions légales et réglementaires

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

Décision du fonctionnaire délégué

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

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

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

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

Modalités de publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collègue des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

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

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

OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

- 1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;
- 2° son nom ou sa raison sociale;
- 3° la date de commencement des actes ou travaux;
- 4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;
- 5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

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

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

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

Modification du permis d'urbanisme

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

§1^{er}. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;
- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

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

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Recours au Gouvernement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS**MEDEDELING**

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

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

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

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

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

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

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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

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

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

Suite de la procédure PEB¹

Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO₂, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

Pour rappel, dans le cadre de la réglementation PEB, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Dans le cadre du CoBrACE, une seule et même procédure de base est désormais prévue pour toutes les natures des travaux (abandon de la procédure « simplifiée ») :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
 - o le formulaire de « **notification PEB du début des travaux** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1^{er} du CoBrACE
 - o ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB
- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou après la fin de chantier, vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1^{er} du CoBrACE ainsi que le rapport PEB, le fichier de calcul sous forme électronique et les photos portant sur les travaux PEB.

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement ou hybride (projet avec plusieurs natures des travaux dont au moins une unité rénovée simplement)

Bruxelles Environnement
Division Energie - Département Travaux PEB
Site de Tour & Taxis
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles

ou par mail :
epbdossierpeb@environnement.brussels

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels
Mont des Arts 10-13
1000 Bruxelles

ou par mail :
peb-epb@urban.brussels

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

Nous vous rappelons que si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,

¹ D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

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

- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant). En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

Notification de changement d'intervenants

Selon l'Article 2.2.9 § 2 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE), vous êtes tenu de nous informer de tout changement d'intervenant (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : www.environnement.brussels > Thèmes > Bâtiment et énergie > Performance énergétique des bâtiments (PEB) > Travaux PEB > Les formulaires. Le nom du document-type est « Changement de déclarant / conseiller PEB / architecte ».

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

| Contact | e-mail | Téléphone | Public cible |
|--|--|---------------|--|
| Service Facilitateur Bâtiment Durable | facilitateur@environnement.brussels | 0800/ 85 775 | Architectes Conseillers PEB Professionnels |
| Urban.brussels | peb-epb@urban.brussels | / | Particuliers Professionnels |
| Cellule Energie et Environnement CCB | info@confederationconstruction.be | 02/ 545 58 32 | Entrepreneurs en construction |
| Hub.brussels | http://hub.brussels | 02/ 422 00 20 | Entreprises |

Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...) :

www.environnement.brussels > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

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

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

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

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

La décision peut être consultée :

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

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

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

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

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

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

De beslissing kan geraadpleegd worden :

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

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