

ENVOI DIGITAL

Notre réf. / Onze ref 01/SOC/1962021
Votre réf. / Uw ref. -

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

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

PERMIS D'URBANISME
(PLAN LOGEMENTS SOCIAUX)**LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,****vu la demande de permis d'urbanisme :**

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Avenue Gounod 103 - 107
- Objet de la demande : Régulariser la démolition de 3 maisons et la construction d'un immeuble de 8 logements sociaux

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à régulariser la démolition de 3 maisons et la construction d'un immeuble de 8 logements sociaux, est délivré aux conditions de l'article 2

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans cachetés n° **AUT_001, AUT_002, AUT_003, AUT_MOD_004, AUT_005, AUT_MOD_006, AUT_007 et AUT_MOD_008 datés du 15/07/2024** sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions de mise en œuvre suivantes :
 - se conformer aux exigences de l'ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et aux Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre le bruit de voisinage du 21/11/2002 et relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées du 21/11/2002 ;
 - respecter les prescriptions du constructeur pour l'installation de silencieux ;
 - placer un dispositif anti-vibratile sous les PAC ;
- 3) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/12/2024, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Art. 3. — Les travaux ou actes permis⁴³ concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. (Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)

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

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a

été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;

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

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

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

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

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

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

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/09/2024 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 31/10/2024 ;

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

Considérant que la demande déroge aux :

- règlements d'urbanismes visés ci-dessus, en ce qui concerne :
 - le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 3 : implantation de la façade avant;
 - 11 : aménagement des zones de recul;
 - le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 6 – nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le logement ;
 - le règlement communal d'urbanisme ou au règlement des bâtisses ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription générale 0.12 : modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;
- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11, au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 3 : implantation de la façade avant;
 - 11 : aménagement des zones de recul;
- Application de l'article 153 §2. al2 du COBAT : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

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 ;
- AccessAndGo;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 01/12/2024 au 15/12/2024 et qu'aucune observation et/ou demandes à être entendu n'ont été introduites ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/12/2024 portant les références CP.2024.0464/2, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

Considérant l'avis de l'asbl AccessAndGo daté du 23/12/2024 ; que le projet est : « *Non conforme aux exigences du RRU. La porte d'accès au sas dans le lequel se trouve le logement PMR au rez-de-chaussée et la porte du sas menant au local poubelles n'ont pas leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant. L'accès à la terrasse collective ne se fait que par marche, ce qui empêche l'habitant du logement PMR de participer à la vie de son immeuble. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.* » ;

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

Vu l'avis unanime favorable sous conditions de la commission de concertation du 19/12/2024, libellé comme suit :

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

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

Attendu que la demande vise à régulariser la démolition de 3 maisons et la construction d'un immeuble de 8 logements sociaux ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/12/2024 au 15/12/2024 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que sa démolition en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZEMU ou ZA ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- article 3 : implantation d'une construction mitoyenne;
- article 11 : zone de recul ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme :
- article 6 – nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

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

Vu l'avis favorable sous condition du SIAMU du 15/12/2024 ;

Considérant que la présente demande fait suite à un concours organisé par le BMA, qu'URBAN a participé au comité d'avis tenu le 06/11/2023, que le lauréat sélectionné est le bureau A Practice + Barrault Pressacco ;

Considérant que le demandeur a sollicité une réunion de projet auprès des autorités, que cette réunion a eu lieu le 19/04/2024, que le projet présenté est très qualitatif mais que les quelques modifications apportées après le concours diminuent la qualité du projet ; que les points d'attention relevés sont :

- Recréer un retrait au dernier étage par rapport au voisin de droite ;
- Retrouver l'arrondi sur la façade au rez-de-chaussée et au dernier étage ;
- Retrouver le confort de l'escalier présenté lors du concours ;
- Retrouver si possible un usage communautaire au rez-de-chaussée et compenser la perte des caves si nécessaire ;
- Revoir l'aménagement de l'appartement du 4e étage gauche ;
- Réétudier la trame structurelle pour une meilleure adaptation future ;

Situation du site :

Attendu que le site concerné par la demande se trouve avenue Gounod, dans un îlot formé par l'avenue Gounod, la rue Edgar Tinel, rue Louis van Beethoven, l'avenue Eugène Ysaye et la Place Verdi ;

Que les parcelles concernées sont les parcelles cadastrales 21308H0558/Y6, 21308H0558/B4 et 21308H0558/S4 ; que ces parcelles se trouvent proches du coin de l'îlot côté Place Verdi ;

Considérant que les bâtiments de l'avenue ont des gabarits variants entre le R+1 et le R+3, qu'ils sont majoritairement en briques de teinte rouge ou ocre avec des façades travaillées notamment avec des bow-window et forment un ensemble très cohérent ;

Projet :

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

Considérant que la demande vise à régulariser la démolition des 3 maisons sises aux numéros 103, 105 et 107 de l'avenue Gounod ;

Que ces maisons ont été démolie suite à un sinistre causé par un drain au niveau de la station de métro Veeweyde qui se trouve sous les parcelles, que suite à ce sinistre les maisons ont été déclarées inhabitables parce que leur structure était compromise ;

Que la démolition est couverte par un arrêté du Bourgmestre du 20/01/2023 ; que la demande régularise donc cette démolition ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de 8 logements sociaux dont un accessible PMR sur l'ensemble des 3 parcelles ;

Considérant que les deux bâtiments mitoyens de référence ont des profondeurs toutes à fait différentes, que le voisin de droite présente un gabarit R+3 avec un rez surélevé et le voisin de gauche un R+4 également avec un rez surélevé ;

Considérant que le bâtiment s'implante en mitoyenneté et l'alignement, qu'en hauteur et profondeur il réussit à créer un gabarit de transition entre les deux bâtiments mitoyens ;

Considérant que la demande sollicite tout de même une dérogation en ce qui concerne l'alignement, qu'en effet le bow-window prévu va jusqu'au sol et dépasse donc l'alignement de 1 m ; que cette dérogation n'engendre pas de nuisance pour les voisins puisqu'elle se situe à une distance raisonnable des limites mitoyennes, que le traitement du bow-window permet de donner du volume à la façade et d'accentuer le traitement vertical de la façade rappelant le rythme parcellaire ; que cet élément amène également une dérogation à l'article 16§2, section 3, chapitre 4, Titre I du RCU ; que la demande déroge également à l'article 10 du Titre I du RRU – Eléments en saillie sur la façade à rue, en ce que « Par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade,... » ;

Considérant qu'en profondeur, le projet prévoit une transition entre les deux mitoyens, qu'en effet, étant proche du coin de l'îlot il s'aligne au voisin de gauche et augmente progressivement la profondeur par un jeu d'escaliers, que cela permet de maintenir un maximum d'éclairément et de dégagement pour les bâtiments au coin et est conforme au Titre I du RRU ;

Considérant que les variations de profondeur ont un impact sur les aménagements intérieur proposés et permettent des typologies d'appartement variés ;

Considérant qu'en hauteur le bâtiment s'aligne sur le gabarit du voisin de gauche en prévoyant un R+4, qu'il est un niveau plus haut que le bâtiment de droite mais reste conforme à l'article 6 du Titre I du RRU et prévoit pour le mur mitoyen, le même traitement que pour la façade ce qui rend le dépassement plus acceptable ; que la demande justifie le pignon en ce qu'il est un élément récurrent dans le quartier et qu'il laisse une possibilité d'extension pour le voisin ;

Que le projet présenté au comité d'avis prévoyait un léger recul en façade avant, que celui-ci avait l'avantage d'un étage en recul qui délimite la hauteur de la façade avant quasi au même niveau que le voisin de droite, que cela permettait une meilleure intégration dans le contexte en appuyant le fait que l'immeuble de coin, voisin de gauche, reste le gabarit le plus haut ; qu'il y a lieu, comme demandé en réunion de projet, de retrouver ce recul ;

Considérant que la demande travaille la façade en verticalité avec des jeux de retrait et de bow-window sur 5 bandes qui rappellent le rythme parcellaire des maisons qui ont été démolies, que ce travail permet une bonne intégration du bâtiment dans le contexte environnant ; que lors du concours, la façade présentait des courbes rappelant les artifices présents sur beaucoup de bâtiments dans la rue, que ces arrondis ont été supprimés dans la présente version pour des raisons thermiques ;

Qu'un arrondi était également présent au niveau de la façade en retrait à droite au R+4 ; que ces éléments amenaient une richesse dans le langage architectural proposé, que leur suppression banalise légèrement le projet ;

Que les façades sont prévues en briques de réemploi et qu'il n'est donc pas possible de prévoir la couleur définitive des briques car cela dépendra de la quantité de matière requise et des disponibilités chez les

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

fournisseurs ; que le demandeur déclare en séance que la teinte des briques sera dans les tons rouges ; que les menuiseries extérieures sont prévues en bois/alu (finition naturelle côté intérieur) ;

Considérant que la demande propose 8 logements répartis comme suit :

- 3 appartements 1 chambre,
- 1 appartement 2 chambres,
- 4 appartements 3 chambres ;

Que la demande propose donc une mixité de logements qui répond aux besoins identifiés en terme de logements sociaux ; que le logement PMR au rez-de-chaussée répond également à une demande croissante, que la qualité et l'intimité des chambres en façade avant au rez-de-chaussée est assurée par des aménagement paysagers dans la zone de recul ;

Considérant que la demande prévoit des espaces communs au rez-de-chaussée, que les surfaces développées sont généreuses, que la circulation verticale est éclairée naturellement et encourage les rencontres entre les habitants ; que le hall d'entrée traversant assure une percée visuelle vers le jardin en intérieur d'îlot ;

Considérant que les logements répondent au Titre II du RRU sauf en ce qui concerne l'appartement une chambre au R+3 qui présente une dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU puisque le séjour n'a que 26m² de superficie ; que pour avoir et un espace extérieur qualitatif et assez d'espace de vie le projet propose de travailler avec un jardin d'hiver chauffé ; et en ce qui concerne le duplex 3 chambres du R+3/R+4 (A301) qui présente une dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU puisqu'il n'y a pas de sas entre les wc de la salle de bain et l'espace de jeux, que cependant il s'agit d'un espace de vie supplémentaire, que ces dérogations sont minimales et acceptables ;

Considérant que la chambre du logement du rez-de-chaussée se trouve en façade avant et est en contact direct avec la zone de recul aménagée en espace de rencontre ; qu'il y a lieu de prévoir un aménagement paysager de la zone de recul qui garantisse l'intimité de cette chambre ;

Considérant que, de manière générale, les logements sont qualitatifs avec des espaces de vie généreux installés dans les trames les plus larges, qu'ils ont tous un espace extérieur privatif, possèdent plusieurs orientations, une buanderie, un espace privatif de rangement ; qu'il est à salué la qualité du plan qui permet de nombreuses vues et relations de par la diagonale créée entre les pièces et la clarté structurelle qu'il présente ; que les cuisines sont également éclairées naturellement ;

Considérant que la demande propose de travailler avec une structure poteau dalle ce qui permet des plateaux libres avec une grande évolutivité ; que la demande propose une isolation thermique en blocs de chanvre préfabriqués ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un jardin planté en zone de recul et d'un jardin privatif à l'arrière en zone de cours et jardin ; que le jardin avant est envisagé comme lieu de rencontre généreusement planté et le jardin arrière est commun également mais présente une géométrie plus contraignante et encaissée ; que pour reprendre les codes du contexte environnant un muret de séparation en brique est prévu à l'alignement ;

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation moyen ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, un bassin d'infiltration est prévu en zone de recul complété par une citerne de 8000 litres tandis qu'une noue d'infiltration qui participe au paysage est aménagée en zone de cours et jardin ;

Que la demande sollicite une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ; qu'en effet la demande prévoit des aménagements non conformes (dalle de bétons, plots d'assise) que ceux-ci ont pour vocation d'encourager les rencontres et de permettre une utilisation effective de ce jardin, que la parcelle étant proche du coin le jardin arrière est encaissée et que la demande maximise donc les espaces extérieurs utilisables tout en maintenant un maximum de surfaces perméables, que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 45, chapitre VII, Titre I du RCU en ce que la zone de recul ne peut accueillir des arbres à hautes tiges ; que le projet prévoit la plantation d'espèces qui sans entretien

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

peuvent atteindre des hauteurs importantes et générer une perte d'éclairage naturel et des nuisances liées à un manque d'entretien éventuel ; qu'il convient de prévoir des plantations qui peuvent murir sans nécessiter un entretien régulier (arbre multi tronc, arbustes, etc.) ;

Que la demande prévoit des toitures vertes extensives composées d'un mélange de plantes vivaces et de graminées pour les petites toitures et une toiture semi-intensive au R+4 ; que s'agissant d'une nouvelle construction, il y a lieu de prévoir une toiture verte intensive ;

Que la récupération et la réutilisation des eaux de pluies dans les sanitaires et les robinets techniques est prévue ;

Considérant que la demande prévoit une production de chauffage et d'eau chaude centralisée au moyen d'une pompe à chaleur ; que la pompe à chaleur est placée en toiture ; que la demande prévoit également un système de ventilation D avec récupération de chaleur, que les techniques sont toutes placées sur la toiture ; que ces installations sont génératrices de nuisances sonores ; que les appareils sont trop proches des habitations voisines d'autant que l'immeuble est proche d'un coin ; qu'aucune mesure acoustique ne permet de garantir formellement l'absence de nuisance sonore pour le voisinage ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de sous-sol pour des raisons techniques ; que la demande ne prévoit aucun emplacement de stationnement et sollicite donc une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU qui impose un minimum de 1 emplacement de stationnement par logement ; que s'agissant d'une demande pour des logements sociaux portée par une personne morale de droit public ou d'intérêt public, l'article 7 de ce même Titre s'applique et qu'une dispense peut donc être autorisée ;

Que le site se trouve en zone B d'accessibilité au RRU, que la station de métro Veeweyde se trouve à moins de 100m, que diverses lignes de bus complètent l'offre de transport en commun ;

Que la demande prévoit une offre qualitative en terme de mobilité douce avec un local vélo aisément accessible et sécurisé pour 8 vélos dont 1 cargo ; que le projet prévoit d'accueillir 25 habitants et compte 17 chambres ; que le projet ne respecte pas le Vademecum Vélos de Bruxelles-Environnement en ce qu'un minimum d'1 emplacement vélo par chambre est recommandé ; que ce nombre peut être atteint en prévoyant des racks à double hauteur dans le local vélo ;

Que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU se justifie au vu du profil des habitants et que la dispense prévue peut être accordée ;

Considérant que le projet prévoit un local poubelles d'une capacité de 4 containers ; qu'il est d'accès aisé ;

De manière générale :

Considérant qu'il faut souligner la qualité de la demande, des plans et techniques proposées dans la présente demande ; que les logements et le projet de manière générale sont très qualitatifs

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 minoritaire, à condition de :

- **Respecter l'avis du SIAMU du 15/12/2024 ;**
- **Prévoir des toitures intensives ;**
- **Ne pas prévoir d'arbres à haute tige en zone de recul ;**
- **Proscrire les installations de chauffage en toiture ;**
- **Prévoir une buffer zone au droit de la chambre en façade avant dans l'aménagement paysager de la zone de recul ;**
- **Prévoir des racks double hauteur dans le local vélo ;**

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 ;

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

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Anderlecht du 17/12/2024 ;

Considérant que le demandeur a informé le fonctionnaire délégué le 10/01/2025 de son intention d'introduire d'initiative un projet modifié en application de l'article 177/1 du CoBat ;

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 20/02/2025 (art. 177/1, §1er du CoBAT) ;

que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction, que l'objet de la demande est inchangé et les modifications minimales ;

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées aux plans :

- l'ensemble des toitures seront pourvues d'une épaisse couche de terre (30cm) permettant de trouver ponctuellement des espèces type herbacées ; elles comprennent aussi un mélange de plantes vivaces et de graminées d'après la liste de recommandations de Bruxelles Environnement;
- le jardin avant sera généreusement planté, notamment devant les chambres du logement au rez-de-chaussée afin de garantir un maximum de confidentialité ; les arbres à hautes tiges sont remplacés par une combinaison d'arbustes déjà présent dans la palette végétale du projet (Cornus mas, Cornus Sanguinea et Frangula alnus) ; le bassin d'infiltration prévu initialement est maintenu dans ses dimensions, toujours complété par une citerne enterrée de 8000L;
- des racks double hauteur sont prévus dans le local vélo pour un total de 16 emplacements;

Considérant que la plupart des remarques relatives à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ont été prises en compte dans la modification des plans ;

Considérant cependant que le jardin arrière ne permet pas un accès aisé aux PMR ; que l'intégration d'une rampe depuis le hall commun ou d'une passerelle depuis le balcon du logement au RDC sont incompatibles avec diverses contraintes techniques, financières et l'aménagement paysager projeté selon le demandeur ; qu'en effet, une rampe aurait une longueur d'environ 21m dans un revêtement adapté, que cela ne permettrait plus autant de zones infiltrantes donc une suppression partielle voire totale de la noue d'infiltration et aurait un impact très important sur le jardin arrière dont la surface est déjà très réduite ; que le logement PMR du rez-de-chaussée possède une terrasse en façade arrière en contact avec le jardin;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4 du Titre IV du RRU se justifie et est acceptable ;

Considérant que la note explicative modificative comprend une étude acoustique relative aux pompes à chaleur et au groupe de ventilation qui sont prévus sur le toit de l'immeuble;

Que les installations prévues sont conformes aux exigences de l'ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et aux Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre le bruit de voisinage du 21/11/2002 et relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées du 21/11/2002 ;

Considérant que la demande prévoit l'installation de silencieux, que ceux-ci doivent être installés en respectant les prescriptions du constructeur afin de garantir leur efficacité ; que le permis d'environnement impose des modalités et des fréquences pour l'entretien de ces silencieux afin de s'assurer du respect des normes ;

Que le site se situe en zone 2, que les seuils pour l'ensemble des installations sont les suivants :

- 45 dBA en période A
- 39 dBA en période B
- 39 dBA en période C

Que les seuils à l'intérieur des bâtiments doivent être également respectés, notamment pour le confort des futurs habitants, qu'un dispositif anti-vibratile sous les PAC est nécessaire ;

Considérant que Bruxelles Environnement n'a pas estimé le placement de panneaux acoustiques nécessaire, que les dispositifs sont prévus au niveau central de la toiture et ne sont donc pas visibles depuis l'espace public,

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

Qu'un volume d'écran acoustique augmenterait la visibilité de ces installations d'autant que le projet prévoit de les masquer au moyen de la végétation des toitures intensives ;

Considérant que la demande modifiée répond aux remarques soulevées par la commission de concertation et apporte les garanties suffisantes du respect des normes acoustiques ;

Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, articles 3 (implantation de la façade avant), 10 (saillies) et 11 (aménagement des zones de recul), le Titre II, articles 3 (superficies) et 8 (wc), le Titre IV, article 4 (accès), le Titre VIII, article 6 (nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le logement) et en ce qui concerne la dérogation au règlement communal d'urbanisme, Chapitre 4, section 3, article 16§2 (saillies) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le 13/03/2025

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut Jossart,
Directeur

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : **PU 53517**)*

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les quinze 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 - 12^e étage
1030 Bruxelles*

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les quinze 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° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;

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

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

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

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

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

Modification du permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Péremption et prorogation

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

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

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :
- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1^{er} peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs 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 collègue des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.197/15 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. En dérogation à l'article 188/1, un recours au Gouvernement peut être introduit :

- par le demandeur lorsque le délai de décision imparti au fonctionnaire délégué par l'article 197/13 est écoulé sans qu'une décision n'ait été adoptée. L'envoi de ce recours n'est astreint à aucun délai ;

- par le demandeur ou, lorsque la commune n'est pas la demanderesse du permis, par le Collège des bourgmestre et échevins lorsque le fonctionnaire délégué a adopté une décision. Le recours est envoyé dans les quinze jours à dater de la réception de cette décision.

§ 2. En dérogation aux articles 188/1 et 188/2, le Collège d'urbanisme n'intervient pas dans le cadre des recours visés par la présente section.

§ 3. Le Gouvernement procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée soit par le requérant dans le recours, soit par le fonctionnaire délégué dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. L'audition a lieu dans les quinze jours de la réception de la demande.

§ 4. Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les quarante-cinq jours de la réception du recours. A défaut :

- si le recours est dirigé contre une décision du fonctionnaire délégué, cette décision est automatiquement confirmée ;
- si le recours fait suite à une absence de décision du fonctionnaire délégué, le demandeur peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement qui fait courir un nouveau délai de trente jours à compter de son envoi ; en l'absence de décision du Gouvernement à l'échéance de ce délai de trente jours, la demande est réputée refusée

(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](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](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 :

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

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

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

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

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

Notification de changement d'intervenants

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

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

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

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

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

Site internet :

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

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

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

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

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

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

La décision peut être consultée :

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

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

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

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

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

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

De beslissing kan geraadpleegd worden :

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

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

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

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