



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Service public fédéral Mobilité et Transports - BELIRIS Monsieur
 [REDACTED]
 Rue du Progrès 56
 1210 SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Notre réf. / Onze ref 12/PFD/1864595
 Réf. DPC / DCE ref -
 Votre réf. / Uw ref. -

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

Contact [REDACTED]

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Molenbeek-Saint-Jean
- Demandeur : Service public fédéral Mobilité et Transports – BELIRIS
 [REDACTED]
 Rue du Progrès 56
 1210 Saint-Josse-ten-Noode
- Situation de la demande : Quai de l'Industrie 75, 81, 83B
- Objet de la demande : reconverter 2 entrepôts en un équipement d'intérêt collectif et une activité productive

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à reconverter 2 entrepôts en un équipement d'intérêt collectif et une activité productive, est délivré aux conditions de l'article 2

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1) se conformer aux plans datés du 09/11/2022, cachetés et portant les références suivantes :

- CIR_PU_SE_01
- CIR_PU_SE_02
- CIR_PU_SE_03
- CIR_PU_SE_04
- CIR_PU_SE_05
- CYCL_PU_SE_01
- CYCL_PU_SE_02
- CYCL_PU_SE_03
- CYCL_PU_SE_04
- CYCL_PU_SE_05
- CIR_PU_SE et SP_06
- CYCL_PU_SE_SP_06
- CYCL_PU_SP_07
- CYCL_PU_SP_08

CYCL_PU_SP_09
 CYCL_PU_SP_10
 CYCL_PU_SP_11
 CYCL_PU_SP_12

Et aux plans datés du 17/11/2022, cachetés et portant les références suivantes :

CIR_PU_SP_07
 CIR_PU_SP_08
 CIR_PU_SP_09
 CIR_PU_SP_10
 CIR_PU_SP_11
 CIR_PU_SP_12
 CIR_PU_SP_13

sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

- 2) respecter les conditions suivantes :
Obtenir l'accord de la commune de Molenbeek-Saint-Jean en ce qui concerne le placement de la citerne du bâtiment Circus sur le terrain de ce propriétaire ainsi que l'accord du Foyer Molenbeekois pour le placement de la canalisation et de la chambre de visite sur le terrain de ce propriétaire. Le cas échéant, proposer une solution alternative pour la gestion des eaux pluviales ;
- 3) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/06/2023, figurant dans le dossier de demande de permis⁽¹⁾ ;
- 4) respecter l'avis de l'asbl AccessAndGo daté du 20/06/2023;

Art. 3. — Les travaux ou actes permis⁽⁴⁾ concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. *(Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)*

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

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

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

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

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

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 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) ;

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 09/12/2022 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/04/2023 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones de forte mixité, espaces structurants au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du contrat de quartier « Petite Senne » ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan d'aménagement directeur Heyvaert, le long d'un passage indicatif (Circus) et le long d'un liseré productif (Cyclo) ;

Considérant que le bien est situé dans la zone du territoire du canal et en noyau d'identité locale existant au Plan Régional de Développement Durable ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du 21/04/2023 ;

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 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;

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

- 6 : toiture d'une construction mitoyenne;
- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) : rubrique 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 27/04/2023 au 26/05/2023 sur la commune de Molenbeek et du 28/04/2023 au 27/05/2023 sur la commune d'Anderlecht et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 21/06/2023 portant les références CP.1995.1343/13, 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 d'AccesAndGo du 20/06/2023 ;

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

Vu l'avis favorable unanime sous conditions de la commission de concertation du 30/05/2023, libellé comme suit :

« Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

*Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par **Service public fédéral Mobilité et Transports - BELIRIS** représentée par [REDACTED] pour reconvertir 2 entrepôts en un équipement d'intérêt collectif et une activité productive , **Quai de l'Industrie 75 -81- 83B** ;*

Considérant que la demande vise à transformer deux bâtiments situés au 83B et 75 Quai de l'Industrie à Molenbeek-Saint-Jean, en une école de cirque (CIRCUS, surface : +/- 1070 m²) et des ateliers de réparation de vélos (CYCLO, surface : +/- 790 m²) ;

Considérant que le bien est situé en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du contrat de quartier « Petite Senne » ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan d'aménagement directeur Heyvaert, le long d'un passage indicatif (Circus) et le long d'un liseré productif (Circus) (note du fonctionnaire délégué : il s'agit de Cyclo et non Circus) ;

Considérant que le bien est situé dans la zone du territoire du canal et en noyau d'identité locale existant au Plan Régional de Développement Durable ;

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

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité comportant des recommandations ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité (MPP) du 27/04/2023 au 26/05/2023 sur la commune de Molenbeek et du 28/04/2023 au 27/05/2023 sur la commune d'Anderlecht pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :

- 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
- 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
- 6 : hauteur toiture ;
- 6 : toiture- éléments techniques ;

- Application de l'article 175/20, §1er du COBAT : demande soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande est accompagnée d'un rapport d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'annexe B du CoBAT :

- 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Considérant qu'aucun courrier de remarque et demande d'être entendu, n'a été introduit lors de l'enquête publique ;

Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente n'a à ce jour pas émis d'avis ;

Contexte :

Considérant que les deux parcelles concernées par le projet ne sont pas adjacentes et sont situées au sein d'un îlot formé par le Quai de l'industrie, la rue de Gosselies, la rue Heyvaert et la rue de Liverpool ;

Considérant que cet îlot occupe une position stratégique le long du canal, entre la porte de Ninove et le site des Abattoirs ;

Considérant que le projet phare du programme du contrat de quartier concerne la reconversion de l'îlot de la Grande Halle ;

Vu le permis d'urbanisme 12/PFD/675068 du 25/01/2019 qui autorise la reconversion de la Halle Libelco en un espace public couvert, la rénovation des portiques et du pont roulant, la construction d'une crèche pour 72 enfants (rue de Liverpool 24), le réaménagement d'un espace public en un espace de rencontre sur le quai de l'industrie ;

Considérant que les deux parcelles concernées par la demande sont situées à proximité de la grande halle et sont reprises dans les opérations du quartier, il s'agit des opérations 1. D4 (La recyclerie) et 1.B (Labo de langue, jeu et travail) ;

Considérant qu'un nombre important d'autres opérations sont comprises autour de cette grande halle ; Que ces opérations sont partiellement mises en œuvre ;

Vu le nouveau plan d'alignement approuvé en date du 18/02/2021 ;

Qu'il résulte du permis d'urbanisme du 25/01/2019 et du nouveau plan d'alignement que la grande Halle est un espace public à part entière ; Qu'il en découle que le bâtiment situé au n°83B quai de l'industrie dans lequel est prévu d'implanter l'école de cirque (CIRCUS) n'est désormais plus situé en intérieur d'îlot mais à l'alignement de la grande Halle ;

Considérant qu'en situation existante, ce bâtiment situé au n°83B quai de l'Industrie, est affecté en dépôt de véhicules (activité productive) ;

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

Considérant que la parcelle située au n° 75 de quai de l'Industrie comporte en façade avant un bâtiment de gabarit Rez + 3 + toiture à versants et à l'arrière, un bâtiment de type industriel de gabarit R+1 couvert par des sheds ;

Qu'en situation légale, ce bien est affecté en activité productive au rez-de-chaussée du bâtiment avant et dans le bâtiment arrière ;

Que les étages du bâtiment avant sont affectés en logements ; Que ces étages sont inoccupés depuis un certain temps ;

Considérant que les bâtiments du quai de l'Industrie 75, 83 et 85 sont inclus dans l'inventaire du patrimoine architectural ;

Que le bâtiment situé au n° 83B, ne figure pas dans l'inventaire mais vu qu'il faisait, avant acquisition par la Commune de Molenbeek en 2017, un tout avec le n° 83 et qu'il figure sur l'Orthophotoplan de 1930-1935 (Brugis) ; Qu'il est à considérer comme étant inscrit dans l'inventaire ;

Considérant que les bâtiments concernés par la demande sont repris au PAD Heyvaert en tant que "bâtiment de type industriel intéressant" ; Qu'il est précisé dans le PAD que "Les bâtiments font partie de l'identité industrielle et économique du quartier. Leur préservation est importante et n'est pas en contradiction avec certaines transformations ou adaptations en vue d'une réutilisation" ;

Considérant que la parcelle « Circus » située au n°83B est séparée du quai de l'Industrie par 2 parcelles, les n°83 et 85 (au Nord/Ouest). Le n°83 est un immeuble d'habitation de gabarit R+2+toiture et le n° 85 est un immeuble de logements de gabarit R+3 ;

Qu'au Sud-Ouest se trouve plusieurs parcelles. Le n°89/91 quai de l'Industrie est occupé par un immeuble de logement et l'antenne de quartier « WAQ ». en mitoyenneté directe se trouve une terrasse et le parking de cet immeuble. Les autres parcelles de ce côté sont la propriété du Logement Molenbeekois et sont occupées par des immeubles de logements de gabarit R+3 à R+4. La zone directement mitoyenne au bâtiment « Circus » est constituée d'un jardin ;

Qu'au Sud/est se trouve une nouvelle crèche ;

Qu'au Nord/Ouest se trouve la grande Halle ;

Considérant que la parcelle « Cyclo », située au n°75 quai de l'Industrie est mitoyenne au Nord/Est avec des ateliers de gabarit R+2+toiture ;

Qu'au Sud/Ouest se trouve un terrain faisant l'objet de travaux réalisés dans le cadre du contrat de quartier. La partie directement limitrophe au projet cyclo est une cour collective sur laquelle sera ouvert le bâtiment cyclo. De l'autre côté de la cour, au Sud/Ouest se trouve un bâtiment d'activité productive et un immeuble de logement (R+2 à R+3) en cour de chantier. Donnant sur cette cour du côté Sud/Est, se trouve un immeuble de logement de gabarit R+3, également en chantier ; Ces immeubles donnant sur cette cour font également partie des opérations du contrat de quartier ;

Projet Cyclo : implantation et gabarit

Considérant qu'à l'arrière du bâtiment se trouve une cour en situation existante, résultant d'une démolition antérieure ;

Qu'il est prévu de construire à cet endroit une extension jusqu'au nouvel immeuble de logement situé à l'arrière ;

Que cette extension a des dimensions de 6,24m x 9,31m et a un gabarit de rez+1 avec une terrasse et un local technique en toiture ;

Que cette extension déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle est implantée au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Que cette extension comble un vide difficilement exploitable en jardin en raison de son enclavement ;

Que cette extension n'a pas d'impact sur les immeubles voisins et que la dérogation est justifiée ;

Considérant qu'est prévue la démolition de l'annexe intermédiaire entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ; Qu'un nouveau volume intermédiaire est construit ;

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

Que ce volume intermédiaire déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse le profil de l'immeuble voisin situé au n°77 ;

Que cette extension est de hauteur inférieure aux constructions existantes à cet endroit et n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ;

Que cette nouvelle extension permet de relier les rez-de-chaussée avant et arrière de manière optimale ;

Que la dérogation est justifiée ;

Considérant qu'il est précisé dans la demande que la structure existante du bâtiment se prête au programme prévu mais que les toits et les façades du deuxième étage sur les côtés sud-est, sud-ouest et nord-ouest sont en trop mauvais état pour être conservés. Il est prévu de les reconstruire ;

Que les colonnes, les poutres et les planchers du +1e et +2e sont conservés et renforcés, ainsi que des parties de la façade en brique du 1e étage et le mur mitoyen ;

Considérant que la démolition et reconstruction de la toiture est à considérer en tant que nouveau volume ;

Que ce nouveau volume du 2ème étage déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que ce volume dépasse la hauteur de l'immeuble voisin situé au n°73 quai de l'Industrie ;

Que ce volume s'inscrit dans le gabarit du volume existant, que seule des rehausses de la toiture de +/-13cm sont relevées par endroit ; Que la dérogation est justifiée ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que la gaine d'ascenseur dépasse le profil des toitures shed ;

Que le dépassement est très limité et que le volume de l'ascenseur a légèrement reculé et sera à peine visible de l'extérieur ; Que la dérogation est donc justifiée ;

Projet Cyclo : programme :

Considérant que le bâtiment Cyclo a une affectation d'activité productive ;

Que plus précisément, il s'agit d'un atelier de réparation de vélos ;

Que la surface totale de tous les niveaux est de +/- 790m² ;

Que l'activité proposée et sa surface sont permises par le PRAS et par le PAD ;

Qu'au rez-de-chaussée, à l'avant, donnant sur le quai de l'Industrie, est prévu l'accueil et à l'arrière, les ateliers ;

Qu'au 1er étage sont prévus un bureau, des vestiaires, un réfectoire et des sanitaires ;

Qu'au 2ème étage est prévu un grand espace de bureaux ;

Que les aménagements intérieurs permettent une bonne fonctionnalité et une certaine réversibilité ;

Projet Cyclo : matérialité :

Considérant qu'il est question dans ce projet d'une rénovation lourde et reconstruction partielle mais que le nouveau projet se calque sur l'existant en reprenant, tout en les complétant, les éléments caractéristiques de l'entrepôt : la structure, le rythme, le volume du 2e étage avec les toits en sheds ;

Que la façade principale, donnant sur la cour commune, est très ouverte au rez-de-chaussée et composée de portes-fenêtres coulissantes avec châssis en aluminium et entre les fenêtres sont placés des volets coulissants en acier galvanisés ;

Qu'au 1er étage, la façade est composée de panneaux en polycarbonate intégrés dans des profils en aluminium ;

Que le 2ème étage est en retrait, conformément à la situation existante et la façade est en enduit sur isolant ;

Que deux finitions différentes sont prévues pour les toitures plates. D'une part, la longue bande qui longe la cour productive sera aménagée en une toiture verte intensive. Tant les bureaux que les maisons adjacentes auront une vue sur ce toit vert. Elle est également utilisée comme tampon pour les eaux de pluie. Le toit plat latéral sera aménagé en terrasse ;

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

Considérant que malgré les modifications conséquentes de ce bâtiment, la combinaison entre l'activité productive qui va s'y installer et la rénovation proposée s'inscrit dans la continuité de l'esprit du lieu et de son histoire industrielle ;

Projet Circus : implantation et gabarit :

Considérant que le projet s'inscrit dans le périmètre du bâtiment existant ;

Que les façades en briques sont conservées ;

Que le plancher intermédiaire, la passerelle et la structure en treillis métallique de la dernière section du toit en shed sont démolis ; Qu'un rapport d'ingénieur est inclus dans la demande et démontre les désordres structurels qui rend impossible de maintenir ses éléments structurels ;

Que la nouvelle structure en acier reste visible dans l'espace et contribue à incarner le caractère industriel du site ;

Que la rénovation lourde proposée permet plus de flexibilité, ce qui facilite l'élaboration du programme ;

Considérant qu'une partie des Shed sont supprimés et que le bâtiment est rehaussé ;

Que le projet déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que les volumes en rehausse dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle. Que cette profondeur est mesurée perpendiculairement à la façade avant, soit la façade donnant sur la grande halle ;

Que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que les rehausses dépasse les profils mitoyens voisins, situés à gauche (nouvelle crèche) et à droite (n°83 quai de l'industrie) ;

Que la partie la plus haute de la toiture (petite salle) dépasse de 4,41m la partie la plus basse du profil mitoyen de gauche (crèche) et de 3,98m la partie la plus basse du profil mitoyen de droite (maison quai de l'industrie n°83) ;

Que cependant, au droit des limites mitoyennes mêmes, la toiture dépasse de 2,01m par rapport au mitoyen de gauche et ne dépasse pas le profil mitoyen de droite ;

Que le volume le plus élevé est éloigné des murs communs et des voisins, il n'y a donc pas d'impact en termes de lumière ni de vue ;

Que dans les environs immédiats, on trouve des profils de bâtiments équivalents et plus élevés (immeuble d'angle WAQ, Logement Molenbeekois, Grande Halle, Ateliers Upcycling) ;

Qu'une étude d'ensoleillement est jointe au dossier. Celle-ci montre que l'impact vers les maisons du côté sud-ouest et nord-ouest reste limité en termes d'ombre portée ;

Que le projet déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que la gaine d'ascenseur dépasse de la rive de toiture des bureaux avec 33cm et n'est donc pas compris dans le volume de la toiture ;

Que le dépassement est très limité et que le volume de l'ascenseur a légèrement reculé et sera à peine visible de l'extérieur ;

Que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que la façade rehaussée dépasse au point le plus haut de 2.21m la point le plus haut de la façade de la crèche (voisin de gauche) et dépasse de 2,27m le point le plus haut de la façade de la maison située au n°83 (voisin de droite) ;

Que le volume le plus élevé est éloigné des murs communs et des voisins, il n'y a donc peu d'impact en termes de lumière ni de vue ;

Que la façade Est du bâtiment adjacent à la Grande Halle est considérée comme la façade avant pour cette demande ;

Que cette façade est partiellement cachée à la vue par le toit de la Grande Halle ; Que les nouveaux volumes émergents du périmètre des façades existantes seront donc à peine perceptibles depuis le domaine public ;

Que dans les environs immédiats, on trouve des profils de bâtiments équivalents et plus élevés (immeuble d'angle WAQ, Logement Molenbeekois, Grande Halle, Ateliers Upcycling) ;

Que les dérogations aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU sont justifiées pour les raisons qui précèdent ;

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

Considérant qu'en matière de matérialité, les façades en briques sont maintenues ; Que malgré le percement des baies au rez-de-chaussée, l'aspect massif est maintenu ;

Que les rehausses sont couvertes par un bardage en tôles ondulées en aluminium anodisé ;

Que ce matériau a été choisi d'une part pour des raisons de structurelles qui impose un matériau léger et d'autre part car celui-ci crée un effet semi-réfléchissant qui adoucit l'impact visuel sur l'environnement ;

Que des baies sont créés au rez-de-chaussée du côté de la grande halle et du côté du jardin des logements Molenbeekoï ;

Que ces baies sont munies de menuiseries en aluminium pouvant être fermées par des volets en aluminium ;

Que ces baies permettent d'activer l'espace public de la grande halle. En effet, le hall principal, le hall d'entrée et le foyer sont directement reliés au nouvel espace public ;

Que par soucis d'intimité et afin de respecter le caractère privé du voisinage, le lien avec le Jardin Molenbeekoï des logements situés derrière est uniquement visuel, les baies de ce côté ne sont pas ouvrantes ;

Considérant qu'en matière de programme, au rez-de-chaussée, l'entrée se fait depuis la grande halle, dans un hall d'entrée qui donne accès, à droite, à la grande salle de l'école (17,8 x 14,8 x 7,22m) et à gauche, au foyer (9,5x 7,5 x 3,9m). S'y trouvent également un petit bureau d'accueil et un local de stockage de matériel. Un 2e espace de stockage est prévu, sous la terrasse de la WAQ ;

Que le foyer fait quant à lui office d'élément charnière entre tous les espaces extérieurs tels que le jardin Molenbeekoï, la crèche ou encore la grande halle ;

Que le premier étage fait office d'étage fonctionnel, on y retrouve des éléments du programme comme les sanitaires, vestiaires et salles techniques. Cela permet de faire tampon entre le foyer et les bureaux du personnel situés juste au-dessus ;

Que le dernier étage accueille les bureaux du personnel d'un côté et une deuxième salle de cirque de l'autre côté ;

Considérant que les incidences du projet ont été étudiée essentiellement pour le projet « Circus » ;

Que le rapport ne relève pas d'incidences susceptibles d'apporter des nuisances à l'environnement ;

Qu'une augmentation de la fréquentation du site est une incidence voulue, de manière à activer la grande Halle ;

Qu'en ce qui concerne la mobilité, aucun emplacement de parking pour voiture n'est prévu ; Que le public cible des deux projets est constitué principalement de population locale se déplaçant à pied, vélo ou en transport en commun ;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux pluviales, s'agissant d'une rénovation, l'installation d'une citerne jouant le rôle de bassin d'orage n'est pas obligatoire. Cependant, le projet cherche à maximiser la collecte et la réutilisation des eaux de pluie. Pour Circus: une citerne de récupération des eaux pluviales de 10.000L (volume établi à l'aide du calculateur de volume pour la récupération de l'eau de pluie, fourni par l'IBGE et optimisation en fonction des besoins estimés du bâtiment) sera installée pour réutilisation pour les WC et pour l'entretien du jardin du Logement Molenbeekoï. Pour Cyclo une citerne de 5000 l est prévue pour réutilisation pour les WC et pour l'entretien. En plus, les nouvelles toitures vertes jouent le rôle de tampon des eaux de pluie et contribuent à stimuler la biodiversité dans cet intérieur d'îlot urbain.

Considérant que l'ensemble du projet est compatible avec le PRAS et le développement prévu par le PAD Heyvaert et réalise le programme du Contrat de quartier durable Petite Senne ;

Considérant de ce qui précède que le projet rencontre les critères du bon aménagement de lieux.

DECIDE :

*Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :*

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

- **Fournir l'accord du Logement Molenbeekois en ce qui concerne le placement de la citerne du bâtiment Circus dans la zone de cours et jardins de ce propriétaire et vérifier si cette installation ne compromet pas l'aménagement futur de ce jardin ;**

Considérant que le fonctionnaire délégué rejoint l'avis de la commission de concertation du 30/05/2023 ;

Vu l'avis du collègue des Bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean du 29/06/2023 ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation comporte une erreur en ce qui concerne la surface totale de l'atelier de réparation vélo (Cyclo). Cette surface est de 960m² et non 790m² tel qu'indiqué dans l'avis de la commission de concertation ;

Que cette erreur est sans conséquence sur la procédure et l'appréciation de la demande de permis d'urbanisme ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet est en accord avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) en ce qui concerne le Titre I, articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le

Le fonctionnaire délégué,

Bety WAKNINE,
Directrice générale

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi digital, au demandeur, au collègue des bourgmestre et échevins de Molenbeek-Saint-Jean (Références dossier communal : **PU-38554**), et au collègue des bourgmestre et échevins d'Anderlecht (Références dossier communal : **PU 52879**).*

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 collègue 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](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 :

- 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)