



ENVOI DIGITAL

Société Belfius Immo sa
C/O Madame Vanessa Thiry

Place Rogier 11/RT26/13
1210 BRUXELLES

Notre réf. / Onze ref 07/PFD/1923645
Réf. DPC / DCE ref -/-
Votre réf. / Uw ref. -/-

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis (Astrid, BE, AccessAndGo, Vivaqua, Sibelga, SIAMU)

Contact

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Forest
- Demandeur : Société Belfius Immo sa

Place Rogier 11 bte RT26/13
1210 Bruxelles
- Situation de la demande : Avenue Jupiter 173
- Objet de la demande initiale : démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garage, construire un immeuble de 36 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'ilot, créer un parking de 24 emplacements couverts pour voitures et 88 emplacements pour vélos ;
- Objet de la demande modifiée du 28/12/2024 : démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garage, construire un immeuble de 33 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'ilot, créer un parking de 25 emplacements couverts pour voitures et 80 emplacements pour vélos ;
- Objet de la demande modifiée finale du 22/07/2025 : démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garage, construire un immeuble de 32 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'ilot, créer un parking de 25 emplacements couverts pour voitures et aménager 82 emplacements pour vélos

ARRETE:

- **Art. 1er.** Le permis visant à *démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garage, construire un immeuble de 32 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'ilot, créer un parking de 25 emplacements couverts pour voitures et aménager 82 emplacements vélos*, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans **n° 1 à 3** cachetés et datés du **30/06/2019 indice B n° 3 et n° 5 à 14** cachetés et datés du **15/07/2025** et **n° 700** cacheté et daté du **15/07/2025** sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions suivantes :
 - Fournir la convention de servitude établie et actée avec le voisin Jupiter 181 avant le démarrage de travaux ;
 - se conformer aux avis Astrid des 23/04/2024 et 28/01/2025 ;
 - se conformer à l'avis de Bruxelles Environnement du 30/04/2024 ;
 - se conformer à l'avis Access&Go du 5/06/2024 ;
 - se conformer aux avis Sibelga des 16/04/2024 et 22/01/2025, Vivaqua des 30/04/2024 et 5/02/2025 ;
- 3) s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes : dont le montant total est de **263.350,00€**, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme ;

Le paiement s'effectuera par versement sur le compte bancaire n° **BE20 091-2310955-56** (Code BIC : GKCCBEBB) de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication : le numéro de référence du dossier **07/PFD/1923645** ;

- 4) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/07/2024 réf. : C.2006.0985/6, du 15/02/2025 réf. : C.2006.0985/6 et du 16/10/2025 réf. : CP.2006.0985/8, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 5) Clause archéologique :
 - Prévenir la Cellule Archéologie du Service des Monuments et Sites puisse effectuer un suivi archéologique (planning et modalités à définir à partir de la réception du permis ; coordonnées : 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels).

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

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

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

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

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

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

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

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

Vu le permis de lotir PL 2 non périmé délivré en date du 03/07/1975 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu les Règlement Communaux d'Urbanisme: RCU Eaux Pluviales : le Règlement sur les bâtisses et la voirie et le Règlement communal sur les eaux pluviales ;

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 **20/11/2023** ;

Considérant que la demande initiale a été déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué en date du **22/12/2023** ; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **01/03/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **08/04/2024** ;

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

Considérant que la demande initiale déroge au RRU visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- Titre I : articles 3 (implantation de la construction en façade avant), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (toiture d'une construction mitoyenne), 6 (toiture (hauteur)), 6 (toiture (éléments techniques)), 11 (zones de recul aménagées en jardin) ;

Considérant que la demande initiale déroge au règlement communal d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- article 27 : le portail du passage carrossable n'est pas placé à l'alignement mais à hauteur de la façade arrière.

Considérant qu'un rapport d'incidences est joint à la demande initiale en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du **08/04/2024** ;

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

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

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Vivaqua ;
- Sibelga ;
- AccessAndGo ;
- Commission de sécurité ASTRID.

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/07/2024 portant les références C.2006.0985/6, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

Vu l'avis de Sibelga du 16/04/2024 ;

Vu la décision favorable d'installer une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble du bâtiment de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du 23/04/2024, réf : décision 9210 ;

Vu l'avis de Vivaqua du 30/04/2024 ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 30/04/2024 ;

Vu l'avis Access & Go du 05/06/2024 dont il y a lieu de tenir compte ;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application des articles 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : Dérogation à un permis de lotir ;
- Application de l'article 153, §2 al.2 - Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT: Rapport d'Incidences.

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 14/05/2024 au 12/06/2024 et que 13 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que la commission de concertation a reporté son avis en séance du 25/06/2024 ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 09/07/2024 libellé comme suit :

Attendu que le bien se situe en zones d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
 Attendu que la demande vise à démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garage. Construire un immeuble de 36 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot, créer un parking couvert de 24 places couvertes et 88 emplacements vélos ;

Historique des parcelles :

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

Vu le refus du PU/269253 visant à modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien bâti sans travaux le 16/07/2007 par le collège des Bourgmestre et Echevins de Forest ;
 Vu le permis PU/ 25546 visant la démolition d'un volume d'entrepôt existant délivré le 06/02/2014 par le collège des Bourgmestre et Echevins de Forest ;
 Vu le permis n°489.722 pour la démolition d'un volume d'entrepôt délivré le 05/02/2016 par le collège des Bourgmestre et Echevins de Forest, non mis en œuvre et périmé ;
 Vu le refus du PU 07/PFD/1718650 visant à démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garage, construire un immeuble de 36 appartements et un espace bureau et 14 maisons unifamiliales le 24/05/2022 par le fonctionnaire délégué ;
 Attendu que le projet a fait l'objet de réunions de projet régionales en date du 23/04/2021 et du 28/04/2023;

Situation existante

Considérant que le bien concerné par la demande est situé dans un quartier résidentiel ; Qu'il prend place dans un quartier fortement urbanisé ; Qu'il est situé dans le haut de Forest à proximité de l'Altitude Cent et surplombe la partie Nord du parc de Jupiter et les voiries environnantes ;

Considérant que l'îlot comportant le projet est de forme triangulaire ; Qu'il est longé par l'avenue Jupiter sur l'avant du site, la chaussée d'Alseberg en partie arrière et la rue Pierre Timmermans sur le 3^e coté ; Qu'il présente une étendue très importante (3,95 ha) et des typologies d'urbanisation très variées ;

Considérant que l'angle nord de l'îlot est occupé par un vaste bâtiment de gabarit R+2+toiture plate (grande surface alimentaire et bureaux aux étages, ainsi qu'un parking à l'air libre en limite sud) qui fait actuellement l'objet d'un permis d'urbanisme visant à rehausser le gabarit du bâtiment à R+8 et créer un jardin intérieur;

Qu'un complexe d'immeubles à appartements est implanté en retrait de l'alignement sur l'avenue Jupiter, avec un jardin et une piscine commune en intérieur d'îlot ; Que cet ensemble s'étend jusqu'au site de projet; Que ce dernier type de gabarit se prolonge à l'alignement le long de l'avenue Jupiter (R+7 et R+8) avec quelques exceptions plus basses ; Qu'ainsi le site fait la jonction entre une suite de construction en retrait et des constructions à l'alignement ;

Que le flanc sud de l'îlot et la moitié de celui-ci sont occupés par un tissu plus traditionnel bruxellois composés de petits immeubles de rapport et maisons unifamiliales mitoyennes (R+2 et R+3) avec jardins privés ;

Considérant qu'en face du site les constructions présentent des gabarits plus modestes variant de R+1 à R+3 profitant de la forte déclivité du terrain, avec des niveaux inférieurs ; Que la rue Timmermans présente des constructions de gabarit R+1+T à R+2 au droit du projet ; Que les constructions s'insèrent profondément en intérieur d'îlot ; Que le site est mitoyen en partie arrière d'une école de gabarit R+1 à R+2; Que dès lors l'îlot présente des gabarits variés et une minéralisation importante de la partie centrale de l'intérieur d'îlot entouré de jardins ;

Considérant que la configuration du site est profonde de +/-134 mètres pour une largeur à l'alignement de 25,6 mètres ; Que les parcelles concernées par la demande sont situées le long de l'avenue Jupiter et s'étendent vers l'intérieur de l'îlot et cadastrées 49 L1, 49N12, 49M12, div 3 section B ; Qu'il comprend un accès carrossable situé sur l'avenue Jupiter, jouxtant une zone de recul de 375 m² dont une grande partie est le reliquat du lotissement de la propriété voisin ;

Que le niveau du site se trouve plus haut que l'avenue Jupiter et présente une différence de niveau importante, de l'équivalent de 3m80, entre le niveau de l'avenue Jupiter et l'intérieur de l'îlot ; Que cette dénivellation est présente sur les parcelles voisines également ; Qu'à partir de l'alignement, une rampe monte de 2,68 mètres (de 47,87 à 50,55) avec une pente moyenne de 9% ; Que l'allée carrossable du site est en montée douce de 50,55 à 51,74 mètres, soit 1,19 mètre de montée à 1,4% ;

Que le site a une superficie de 3.896 m² et est occupé par des constructions comprenant 3 volumes : des box de garage en partie avant, un logement inoccupé en partie centrale et deux entrepôts en fond de parcelle ; Que la quasi-totalité du terrain, côté intérieur de l'îlot, est occupée ou minéralisée à concurrence de 91% ;

Considérant que le bien se situe partiellement dans le périmètre du permis de lotir PL 2 délivré le 03/07/1975 pour la parcelle voisine ; Que cependant la parcelle triangulaire située à front de l'avenue Jupiter est exclu dudit permis de lotir par les prescriptions urbanistiques ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/05/2024 au 12/06/2024 et a donné lieu à 13 lettres et/ou remarques ;

Considérant que les réclamations portent sur :

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

- Absence des plans des étages intermédiaires lors de l'enquête publique
- Problème d'accès à l'arrière de l'immeuble voisin pour le SIAMU et les déménagements
- Densification excessive du quartier
- Gabarit trop haut et risque d'intrusion chez les voisins par la toiture
- Terrasse en escalier qui occasionne des vues plongeantes sur le voisin Jupiter 181
- TROP de dérogations
- Accès aux locaux techniques en toiture en dérogation et trop impactant pour les voisins
- Manque d'ensoleillement trop important sur les constructions d'en face et demande d'une analyse d'ensoleillement
- Terrasse nord sur toute la largeur en rupture avec l'architecture environnante
- Beaucoup de mono-orienté (nord), et manque d'ensoleillement aggravé par les terrasses profondes
- Logement du rez-de-chaussée à rue sans intimité
- Manque de qualité des matériaux de façade
- Esthétique de façade pas en accord avec le cadre urbain environnant
- Problème de vue intrusive vers l'immeuble et risque de nuisance phonique aux étages, et garage, pour le voisin Jupiter 181
- Risque de stabilité pour l'immeuble voisin Jupiter 181, notamment au niveau du mur mitoyen RDC et 1^{er} étage et des batisses soutenant la zone à construire du permis de lotir
- Manque d'espace vert de l'école et à proximité
- Absence de citerne des maisons en dérogation
- Pas assez de parkings prévus
- Opposition à la construction de maisons arrière

Considérant que le projet a été mis à l'enquête publique pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Urbanisme (PRAS) :
- Prescription générale 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.
- Prescription particulière 2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant.
- Application de l'article 153 §2.al2&3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
- Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Art. 3 Implantation de la construction
- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture (hauteur)
- Art. 11 zones de recul aménagées en jardin
- Application de l'article 153 §2.al2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
- Règlement sur les bâtisses et la voirie, Article 27 : Clôture et sous-bassement
- Application de l'article 175/15 du CoBAT: Projet nécessitant Rapport d'Incidences
- Application de l'article 175/20 du CoBAT: Rapport d'incidences – enquête de 30 jours

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 9/07/2024 ;

Vu l'avis Astrid du 23/04/2024 ;

Vu l'avis Sibelga du 16/04/2024 ;

Vu l'avis Vivaqua du 30/04/2024 ;

Vu l'avis Access&Go favorable du 5/06/2024 ;

Vu l'avis négatif du BMA du 11/12/2023 ; Que les conclusions mettent en évidence un projet ambitieux sur l'amélioration de la pleine terre, la proposition volumétrique du volume avant, mais devant encore évoluer sur les thématiques suivantes :

- Le manque de cohérence du jardin haut et du jardin bas ;
- L'emprise trop importante du local vélo sur l'intérieur d'îlot et le jardin, son manque de praticabilité ;
- L'emprise trop importante du sous-sol parking ;

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

- Le manque de mixité du rez-de-chaussée et de privacité des logements du rez, le manque de locaux en rapport à la rue ;
- Un rapport à la rue fort décousu à améliorer, un adressage devant être situé à front de rue ;
- L'organisation des étages et la proportion trop importante de logements mono-orientés ;
- La double orientation des logements dans le décroché du bâti en façade Est à améliorer ;
- Le traitement de façade avant à améliorer ;

Projet :

Considérant que le projet vise la démolition des constructions existantes, à savoir la clôture à rue, les boxes de garage avant l'habitation en partie centrale, les entrepôts en partie arrière ;

Qu'elle vise également la modification du relief du terrain, à savoir la rampe d'accès entre les constructions à front de rue sur l'avenue Jupiter, et le creusement de la parcelle en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande de permis urbanisme porte sur la construction, en leur lieu et place, d'un immeuble de 36 appartements et de 6 maisons unifamiliales ;

Que l'immeuble à appartements est implanté en mitoyenneté en se raccordant aux hauteurs des constructions voisines ; Que les terrasses du rez-de-chaussée, côté façade avant, sont implantées depuis la façade en recul jusqu'à l'alignement ; Qu'elles sont surplombées par les balcons des étages qui ont la même profondeur (2,2 à 2,5 mètres) ;

Que ce dernier comprend un large passage (5 mètres libre dans la partie la plus étroite, 4 mètres de haut) donnant accès à une cour arrière ; Qu'une grille ferme cet accès au droit de la façade arrière de l'immeuble à appartements ; Qu'il permet d'assurer l'accès SIAMU aux constructions de la parcelle mitoyenne de gauche ainsi qu'aux véhicules de déménagement et d'entretien ;

Que les maisons unifamiliales sont accessibles via le passage sous l'immeuble à appartements et une cour intérieure ; Que cette cour est située en contre-bas du jardin, soit par un escalier, soit par un ascenseur puis un cheminement à l'air libre qui mène aux entrées des maisons ; Qu'elles prennent place à l'arrière du site ; Qu'elles sont constituées d'une rangée de 6 unités construites en mitoyenneté avec les terrains voisins ;

Considérant que le parking, situé au sous-sol, prévoit 26 emplacements pour voitures (y compris 2 pour les PMR) ; Qu'il est accessible par l'avenue Jupiter, via une rampe intégrée à l'immeuble à appartements ;

Considérant que le local vélos est localisé au rez-de-chaussée en partie arrière de la cour intérieure ; Qu'il prévoit 84 emplacements (dont 4 vélos « cargo ») ; Que 4 emplacements pour vélos « cargo » sont prévus au niveau des maisons ; Que le local poubelle est accolé à ce local vélo ;

Démolition :

Considérant que les bâtiments existants s'étendent le long des mitoyens sans construction à front de rue ;

Que les boxes de garage ne permettent pas une reconversion en logements de par leur volumétrie et leur orientation ; Que leur positionnement nécessite une circulation de véhicule en intérieur d'îlot ; Qu'ils ne sont plus couverts par un permis d'environnement et ne sont dès lors plus exploitables ; Qu'ils ne permettent pas le maintien du calme de l'intérieur d'îlot en zone d'habitation ;

Que les entrepôts sont situés profondément en intérieur d'îlot ; Qu'ils sont accessibles en traversant la parcelle avant depuis l'avenue Jupiter ; Qu'ils sont inutilisés et ne sont plus couverts par un permis d'environnement ; Que dès lors leur utilisation engendrerait une circulation sur le site et n'est pas souhaitable en intérieur d'îlot ; Qu'ils ne présentent pas d'intérêt culturel, structurel ou esthétique particulier ;

Qu'il y a lieu de réaliser un inventaire des matériaux pouvant être réutilisés ou démontés, que la démolition est acceptée à cette condition ;

Qu'il y a lieu également d'apporter un soin particulier aux murs mitoyens de constructions devenant murs extérieurs ;

Considérant que le logement en intérieur d'îlot est situé très profondément sur la parcelle ; Qu'il prend place au-dessus de boxes de garage inutilisés ; Qu'il n'est plus occupé ; Qu'il ne présente pas de qualités esthétiques et thermiques particulières ; Que le bâtiment est en mauvais état ; Que son implantation en hauteur dans la zone de cours et jardin le long de la mitoyenneté est hérité d'une situation antérieure ;

Que le projet vise la démolition d'un logement ; Que cependant un ensemble résidentiel d'appartements et de maisons individuelles est prévu ; Que dès lors il se conforme à la prescription générale 0.12 du PRAS en ce que les superficies de logements dans la zone et sur la parcelle ne sont pas diminuées ;

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

Que sa démolition est acceptable ;

Motivations :

Instances

Attendu que l'avis Acces&Go du 5/06/2024 est conforme aux exigences du RRU ;

Vu l'avis SIAMU favorable sous conditions référencé C.2006.0985/6 du 9/07/2024 ;

Vu l'avis Vivaqua du 30/04/2024 qui exprime que la zone de projet recèle des installations de distribution et/ou d'égouttage ; Qu'en vue d'analyser les conséquences de ce projet sur le réseau ainsi que le mode d'alimentation futur des raccordements, une réunion préalable avec les services appropriés (contact : Monsieur Michel DEVONDFI, responsable des raccordements (02.518.82.72- Fax 02.518.81.52) est indispensable ;

Vu l'avis Sibelga du 16/04/2024 qui exprime les derniers contacts avec le client datent depuis 2020 ; Qu'au vu des multiples modifications dans la législation, le client devrait revenir vers les services au plus vite afin de déterminer son mode de raccordement ; Que la prévision d'une cabine haute tension à front de rue, soit réseau, soit privative, semble indispensable ;

Implantation, gabarit et façade immeuble avant

Considérant que le bâtiment à rue prend place à l'alignement au sous-sol ; Qu'une zone de recul de 2m35 est aménagée au rez-de-chaussée avec une épaisseur de 60cm de substrat et est végétalisée ; Que cette implantation déroge au RRU Titre I article 3§1 en ce que le bâtiment ne prend pas place à l'alignement ; Que le demandeur justifie le retrait à l'alignement par l'aménagement d'un jardin en façade avant pour les logements du rez-de-chaussée ; Que cependant ce jardin prend place sur dalle au-dessus du parking en sous-sol ; Qu'il n'est pas appropriable en zone de recul et doit rester paysager ; Qu'il prend place sous les terrasses des étages supérieurs rejoignant l'alignement et ne peut dès lors pas profiter d'un éclaircissement suffisant ; Qu'un muret en pierre naturelle de 80cm de haut est placé à l'alignement et se prolonge sous le bâtiment dans le passage du porche ; Que cela crée un rapport à la rue décousu ; que les constructions mitoyennes sont à l'alignement avec un traitement différencié des niveaux inférieurs ;

Que dès lors l'implantation en recul n'est pas acceptable ; Que la dérogation est refusée ; Qu'il y a lieu de retrouver une façade à l'alignement avec un traitement différencié du rez-de-chaussée surélevé ;

Considérant que l'accès vers l'arrière de la parcelle est situé en partie gauche de la façade ; Qu'un grand porche est aménagé et permet la circulation des véhicules de secours et de déménagement ; Que l'entrée du bâtiment avant prend place sous ce porche avec quelques marches ; Qu'un portail fermé en fin de journée prend place à l'alignement de la façade arrière ; Qu'en cela il déroge au RRU Titre I article 3 et au règlement communal des bâtisses de Forest article 27 ; Que le positionnement en arrière de la façade crée une zone abritée de 68m² non sécurisable ; Que la grille est fermée en fin de journée ; Que de plus la rampe d'accès PMR est située en arrière de cette grille ; Que dès lors il y a lieu de revoir l'aménagement de l'entrée et l'adressage du bâtiment en permettant l'accès à toute heure à la porte d'entrée, et de prévoir un portail à l'alignement du front de rue ;

Considérant que le bâtiment présente un retrait latéral de 7m le long du mitoyen Jupiter 181 au rez-de-chaussée puis une profondeur alignée au mitoyen aux étages ; Qu'en cela il présente une dérogation au RRU Titre I article 3§2 en ce qu'il n'est pas implanté à la mitoyenneté au rez-de-chaussée ; Que ce retrait est nécessaire à la création d'un passage vers l'arrière du bâtiment et l'évacuation du bâtiment mitoyen Jupiter 181 ; Qu'il y aurait lieu cependant de clarifier la présence d'une servitude pour la parcelle voisine ; Que la dérogation est acceptable sous réserve de clarification de la situation ;

Considérant qu'un sous-sol est placé sous la partie avant de la parcelle ; Qu'il s'étend de l'alignement jusqu'à 80cm de la limite mitoyenne avec la parcelle de l'école Timmermans ; Qu'il s'étend au-delà de la construction sur 19m ; Qu'un jardin sur dalle prend place en partie arrière ; Que le bâtiment présente déjà une profondeur très importante (24m) et une terrasse arrière ; Qu'il y a lieu de limiter la profondeur du sous-sol à celle de la terrasse en prévoyant une zone de pleine terre entre le bâtiment et la limite mitoyenne avec l'école et revoir l'aménagement du sous-sol en conséquence ;

Considérant que le bâtiment présente le long du bâti mitoyen Jupiter 171 une profondeur alignée au bâti et dépassant de 7m le bâti mitoyen Jupiter 181 ; Qu'en cela il se conforme au RRU Titre I article 4§2 en ce qu'il prévoit un recul latéral de plus de 3m avant dépasser le voisin le moins profond sur une largeur de 18m70 ; Que cependant le bâtiment se trouve dans une situation atypique de différence de profondeur importante entre les 2 bâtis mitoyens ; Que le bâtiment présente une profondeur différenciée et adaptée à chacun des mitoyens résultant en une partie droite plus profonde que la partie gauche ; Qu'aucune ouverture n'est pratiquée dans le mur de façade latérale à proximité du voisin ; Que cela permet de créer

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

une transition entre des bâtiments de typologie différente ; Qu'il est regrettable de ne pas profiter davantage de ce mur pignon latéral pour l'éclairage des logements ;

Qu'une distance de 9m40 le sépare du 1^{er} redent d'1m50 de profondeur du bâtiment mitoyen ; Qu'une distance de 17m le sépare du redent suivant de 3m50 de profondeur du bâtiment mitoyen ; Que ce raccord permet également de développer une façade latérale Ouest sur la partie très profonde du bâtiment ; Que des ouvertures de tailles modestes sont placées dans celle-ci ;

Que cependant un grand nombre de logements sont mono-orientés (voir ci-après D/ Aménagement) et ne permettent pas un bon aménagement des lieux ; Qu'un travail de façade permettrait de faire pénétrer davantage la lumière dans la profondeur du bâtiment et de diminuer le nombre de logements mono-orientés ;

Considérant que le bâtiment présente un gabarit R+8 avec dernier étage en recul ; Qu'il déroge au RRU Titre I article 6 en ce qu'il présente une hauteur de toiture supérieure de 30cm que le voisin le plus haut ; Qu'une pergola prend place sur la terrasse aménagée du recul latéral et déroge également au RRU titre I article 6 ; Que l'immeuble mitoyen Jupiter 171 de droite est un étage plus haut que l'immeuble voisin de gauche ; Que l'ajout d'un étage partiel le long du mitoyen Jupiter 171 en recul avant et latéral crée un volume de transition harmonieuse entre les immeubles mitoyens de part et d'autre du projet ; Que les niveaux des étages du projet s'aligne au voisin le plus haut ; Que l'immeuble se retrouve parmi les gabarits les plus importants de la rue ; Que l'impact de la hauteur du projet reste limité sur le contexte comparativement à ses voisins mitoyens ; Que cependant la pergola ajoute un volume à l'étage en recul et ne permet une liaison cohérente aux gabarits du contexte ; Que la dérogation en hauteur est liée à la présence d'un complexe de toiture intégrant une isolation performante et une toiture végétalisée derrière l'acrotère ; Que le mitoyen Jupiter 171 est de conception plus ancienne ; Qu'il est regrettable de ne pas prévoir une épaisseur de substrat permettant l'installation d'une toiture végétale extensible ; Que la hauteur du bâtiment est acceptable ; Qu'il y a lieu de prévoir un recul latéral végétalisé d'1m90 sur la terrasse du dernier niveau le long du mitoyen 181 et supprimer la pergola de la terrasse latérale du 8^e étage ;

Considérant que les équipements techniques, ce compris le cabanon d'ascenseur, dépasse le niveau de toiture et de surcroît le niveau de toiture du voisin le plus haut ; Qu'en cela ils dérogent au RRU Titre I article 6§3 en ce que les équipements techniques ne sont pas compris dans la hauteur du bâtiment ; Que cependant ils sont limités et situés en retrait de la façade avant et ne sont pas visibles depuis l'espace public ; Que la dérogation est acceptable pour ces éléments ;

Considérant que les terrasses avant s'étendent sur toute la largeur du bâtiment ; Qu'elles dérogent au RRU Titre I article 10§2 en ce qu'elles sont plus étendues que les 2/3 de la façade ; Qu'elles sont situées à front d'alignement avec les bâtiments voisins et surplombent le jardin avant ; Que cependant elles présentent une profondeur de 2m30 à 2m50 et sont situées en façade nord ; Qu'en ce sens elles génèrent un ombrage sur la façade elle-même ; Qu'il y a lieu de revoir l'expression de façade par exemple en prévoyant des loggias ou en limitant l'emprise (largeur et profondeur) des terrasses avant ;

Considérant que la façade avant est traitée dans une teinte claire avec des menuiseries en aluminium gris, des panneaux métalliques thermolaqués blancs, des panneaux décoratifs de teinte blanche et des garde-corps en vitrage clair ; Que la matérialité et les détails de mise en œuvre ne sont pas précisés ; Que ces matériaux se veulent une expression contemporaine ; Que la composition en creux du rez-de-chaussée ne permet pas de tenir le front de bâtisse et crée une rupture avec les constructions environnantes ; Que les terrasses créent une composante horizontale dominante sur la façade ; Que cette composition est peu cohérente au contexte des bâtiments de briques claires à rouges avec une dominante verticale de l'enfilade des bâtiments situés à droite du projet en regardant la façade ; Que les développements immobiliers récents aux abords du projet proposent des matériaux qualitatifs de teinte claire ;

Qu'il est regrettable que l'accès au complexe composé des logements arrière, des maisons, de la servitude de l'immeuble voisin et des vélos ne soit pas clairement défini et hiérarchisé et qu'il y aurait lieu d'optimiser les circulations intérieur et extérieur qui se démultiplie sur le projet via la concentration des rampes de circulations dans le bâtiment à rue ;

Qu'il y a lieu dès lors de revoir l'expression de façade par une composition plus verticale et une matérialité qualitative ainsi que des terrasses avant en cohérence avec le contexte ; Qu'il a lieu de ne pas prévoir de garde-corps vitrés ;

Maisons arrière

Considérant que des maisons individuelles et mitoyennes prennent place en partie arrière ; Qu'elles sont situées dans la profondeur du terrain et en continuité des constructions déjà présentes en intérieur d'îlot, à savoir l'école de la rue Timmermans et les annexes arrière de la chaussée d'Alseberg ; Qu'elles

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

s'inscrivent également dans un décroché de la parcelle ; Qu'elles dérogent au RRU Titre I article 4 en ce qu'elles prennent place à plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Que cependant la parcelle arrière s'inscrit en intérieur d'îlot (B49M12) et était auparavant desservie par la parcelle à rue (B49N12) ; Que cependant le demandeur est propriétaire des parcelles avant et arrière ; Que la servitude n'a dès lors plus lieu d'être ; Que la parcelle présente une superficie importante d'environ 1350m² et est située en zone d'habitation au PRAS ; Que la construction de bâtiment sur cette parcelle pourrait être envisageable au regard du contexte ;

Que l'emplacement des constructions est occupé en situation licite par des entrepôts et n'implique pas une augmentation de l'occupation du sol ; Que la parcelle est très profonde et une largeur plus importante en partie arrière derrière l'école Timmermans ; Que cette zone entre les limites parcellaires arrière est mise à profit pour aménager des maisons et créer des espaces privatifs sans pour autant créer de gênes aux propriétés voisines ni occasionner de nuisance ; Que l'ensemble des boxes et entrepôts démolis en en intérieur d'îlot laissent place à une reconstruction limitée et un maximum de jardin tout en créant une continuité verte au parc de la résidence Olympe voisine ;

Que le projet a fait l'objet de réunions de réorientation suite au refus de la demande de permis précédente ; Qu'il permet une amélioration des qualités végétales du site en priorité en cohérence à la prescription du PRAS 0.6 ; Qu'une zone de pleine terre est créée en lieu et place des entrepôts ;

Que les maisons sont situées à distance des habitations à front de rue ainsi que de l'immeuble isolé de la chaussée d'Alseberg ; Qu'elles sont mitoyennes d'une serre et d'une école ; Que les horaires de fonctionnement sont compatibles avec la fonction résidentielle (pas d'activités en soirée et le week-end) ; Qu'elles sont orientées dans le sens le plus large de la parcelle et n'engendrent pas de nuisances lumineuses pour les voisins proches ; Qu'une implantation linéaire serait acceptable dans le contexte ; Que les 2 retours doivent être supprimés ;

Que cependant les maisons unifamiliales devront garantir le confort acoustique, en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN_S01_400_01, critère de performance B minimum, ou tout autre document de référence équivalent en la matière ;

Considérant que les maisons présentent des gabarits variés de R à R+2 ;

Qu'au contact du mitoyen de gauche (école Timmermans) la maison 6 présente un gabarit R+1 ; Que sa volumétrie s'inscrit dans la hauteur du mitoyen sans dépasser la volumétrie du hangar existant ; Qu'elle n'implique aucune modification du mitoyen ; Que la hauteur est acceptable au regard du contexte pour cette maison ;

Qu'une chambre avant est ouverte sur un jardin privatif peu étendu et contigu à un jardin commun ; Que l'intimité nécessaire à cet espace nuit ne peut pas être assurée par ce dispositif ; Que l'emplacement de cette pièce crée une avancée importante dans l'alignement des maisons et crée une démarcation non souhaitable entre le jardin commun et la zone occupée par les maisons ; Qu'il y a lieu dès lors de réduire la taille de cette maison en supprimant cette pièce ;

Qu'au contact du mitoyen de droite (arrière de la chaussée d'Alseberg) la maison 1 présente un gabarit R à R+1 ; Que sa volumétrie s'inscrit dans la hauteur du mitoyen sans dépasser la volumétrie du hangar existant ; Qu'elle n'implique aucune modification du mitoyen ; Que la hauteur R+1 est acceptable au regard du contexte pour cette maison ; Que cependant l'avancée de la volumétrie d'un niveau en partie avant crée une rupture de l'alignement des maisons ; Que ce n'est pas parce qu'il y a une construction sur la parcelle mitoyenne qu'une construction de l'autre côté du mitoyen est acceptable ; Qu'elle induit une occupation plus importante de la zone bâtie dans le jardin ; Qu'elle est occupée par une chambre donnant sur un petit jardin privatif peu appropriable en contact direct avec le jardin commun ; Qu'il y a lieu dès lors de réduire la taille de cette maison en supprimant cette pièce et agrandir le jardin commun en conséquence ; Que les maisons 3 et 4 présentent des gabarits R+1 et des hauteurs qui s'inscrivent dans la hauteur des murs mitoyens environnants sans dépasser la hauteur des hangars existants ; Que leur hauteur est acceptable au regard du contexte pour ces maisons ;

Que les maisons 2 et 5 présentent des gabarits R+2 ; Qu'elles ne s'inscrivent pas dans la hauteur des constructions existantes des hangars ; Qu'elles dérogent au RRU Titre I article 4 en ce qu'elles dépassent le voisin le moins profond de plus de 3m et à l'article 6 en ce qu'elles dépassent la hauteur de la construction de référence la plus haute ; Que cependant ces volumétries en dérogation sont situées à 6m du mitoyen arrière chaussée d'Alseberg et à 6m du mitoyen latéral de l'école Timmermans ainsi qu'à 9m du mitoyen arrière de l'école Timmermans ; Que la hauteur s'élevant au-delà des hauteurs de murs mitoyens existants est limitée à 3m pour la maison 2 et à 1m50 pour la maison 5 ; Qu'il s'agit de volumétrie distantes l'une de l'autre ; Que les habitations les plus proches dans l'axe des ouvertures sont situées à

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

plus de 35m sans créer de vis-à-vis ; Qu'au regard de la distance aux limites mitoyennes des volumétries ne sont pas de nature à créer des nuisances pour les parcelles proches ;

Considérant que des édicules de toitures sont présents sur les maisons ; Qu'ils dérogent au RRU Titre I article 6 en ce qu'ils ne sont pas intégrés au volume de toiture ; Que cependant ils sont situés en retrait des façades ; Qu'ils sont regroupés pour chaque 2 maisons ; Que leur positionnement est éloigné des murs mitoyens entourant les maisons ; Qu'ils sont dès lors à minimum 5m50 des limites parcellaires ; Que leur volumétrie limitée n'est pas de nature à créer des nuisances pour les parcelles proches ;

Que les dérogations au RRU Titre I articles 4 et 6 sont acceptables pour les maisons aux conditions énoncées ci-dessus ;

Considérant que des toitures vertes extensives sont mises en place sur ces maisons ; Qu'elles permettent d'améliorer la continuité des espaces verts en intérieur d'îlot et participent à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de celui-ci et se conforment au PRAS en ce sens ; que cependant il s'agit de constructions neuves et de petites dimensions, Qu'il y a lieu dès lors de prévoir des toitures intensives sur les maisons arrière ;

Considérant que les façades des maisons sont en crépi blanc sur isolant avec soubassement en pierre naturelle ; Que ce matériau ne présente pas de caractère pérenne ni esthétique particulier ; Qu'il est regrettable de ne pas proposer une matérialité plus qualitative ;

Aménagement

Considérant que le bâtiment est un immeuble à appartements ; Qu'il prend place en zones d'habitations ; Qu'il est occupé par 36 appartements de belles tailles répartis comme suit : 2 studios au rez-de-chaussée avant, 7 appartements 3 chambres, 11 appartements 2 chambres, 16 appartements 1 chambre, soit une proportion de grands logements en relation au jardin de 19% et de petits logements de 44% ; Que cette répartition ne reflète pas la typologie des logements bruxellois et ne rencontre pas les besoins de grands logements dans la commune ; Qu'il est regrettable qu'aucun logement 4 chambres ne soit prévu ; Qu'il y a lieu de prévoir une mixité de logement cohérente au contexte avec un maximum de 20% de petits logements et un minimum de 20% de grands logements (3-4 chambres) ;

Considérant que le projet augmente la densité de la parcelle, qu'il est situé en zone d'habitation, qu'il est situé à proximité directe de nœuds de transport en commun (Albert, Altitude Cent) et d'espaces verts ; Que le projet développe 6 maisons et 36 appartements ; Qu'il présente une densité d'habitation cohérente au contexte ; Que cependant les logements proposés ne présentent pas tous des qualités et un confort d'éclairage suffisant ; Qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du projet et d'adapter le nombre de logements en conséquence ;

Considérant que les logements du rez-de-chaussée sont de petites dimensions ; Qu'ils sont orientés uniquement vers l'avant ; Qu'une zone de recul végétalisée est placée au-devant de ceux-ci ; Qu'ils sont surplombés par la terrasse de 2m35 du niveau supérieur ; Que cet aménagement ne permet pas de condition d'ensoleillement importante et ne parvient pas à créer des logements de qualité ;

Qu'un jardin privatif de grande taille est créé à l'arrière du bâtiment ; Qu'il y a lieu de créer un grand logement en relation au jardin ;

Considérant qu'il est regrettable de ne prévoir aucune autre fonction que celle de logement ; Que l'absence de locaux poussette au rez-de-chaussée est regrettable dans un bâtiment abritant de grands logements ; Que les espaces communs ne sont pas éclairés naturellement et ne permettent pas la rencontre des habitants dans des espaces lumineux et agréables ; Qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement des niveaux en prévoyant des espaces communs et une cage d'escalier bénéficiant de lumière naturelle ;

Qu'il y a lieu de s'inspirer des bâtiments voisins en prévoyant par exemple une activité autre en relation avec la rue ou de prévoir des locaux communs et poussettes au rez-de-chaussée ;

Considérant que les appartements des étages sont semblables du 1^{er} au 4^e étage avec un logement 2 chambres traversant par niveau, deux logements 1 chambre arrière, des logements avant (1 chambre et 2 chambres) ; que les logements 5^e et 6^e étages sont semblables avec un logement 3 chambres traversant par niveau, un logement 3 chambres avant et un logement 1 chambre arrière ; Que les logements du 7^e et 8^e étage sont majoritairement des duplex et qu'il s'agit d'un 2 chambres traversant, deux appartements 2 chambres (dont l'un avec bureau) en duplex traversants et deux appartements 3 chambres et bureau traversant ; Que le logement 73 est libellé 2 chambres au 7^e étage et 3 chambres au 8^e étage ; Que les logements en duplex profitent tous d'une double orientation ;

Que la proportion de logements mono-orientés est très importante, que cela ne peut pas être accepté dans un projet neuf ;

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

Considérant que bien que le Règlement d'Urbanisme Régional permette une profondeur de construction importante, l'exploitation de cette profondeur aboutit à un nombre important d'appartements mono-orientés (16 appartements sur 36) dont deux 3 chambres mono-orientés nord ; Que cette solution ne permet pas de garantir un confort lumineux suffisant aux appartements, plus particulièrement en ce qui concerne les 10 appartements orientés au nord-nord-ouest ;

Que cette répartition est regrettable pour un bâtiment neuf ;

Que les terrasses en façade avant de ces appartements mono-orientés empirent le problème d'éclairage naturel du fait que ces appartements donnent exclusivement sur des espaces extérieurs couverts sur une profondeur de 2,30m ;

Qu'il y a lieu de revoir la répartition et l'aménagement des niveaux en prévoyant des logements traversants, ou bénéficiant d'éclairage direct ;

Considérant que des terrasses extérieures de grandes tailles sont prévues pour tous les appartements ;

Que les terrasses au nord sont cependant réalisées au détriment de l'éclairage naturel des logements des niveaux inférieurs ; Qu'il y a lieu de revoir la composition de la façade avant en supprimant cet inconvénient ;

Considérant que les maisons arrière sont des logements de grande taille de 3 et 4 chambres ; Que cependant les modifications à apporter au projet ne permettent pas le maintien des logements 4 chambres dans celles-ci ; Qu'il y a lieu de retrouver des logements 4 chambres répartis dans l'ensemble du projet ;

Toiture et abords

Considérant qu'une cour arrière est créée ; Qu'elle est accessible par le porche couvert ; Qu'elle donne accès à une aire de manœuvre pour les véhicules d'intervention et de déménagement ainsi qu'à un local vélo sous dalle ; Que la cour se développe en continuité du niveau de trottoir depuis l'avenue Jupiter ; Que la mise en place de ces éléments nécessite la modification du relief naturel du sol ; Qu'il y a lieu de renseigner les modifications de terrain en précisant les déblais et remblais ; Que les mesures de sécurité et de stabilité nécessaires doivent être entreprises au droit des mitoyens ;

Que cette cour située au pied de l'immeuble n'est pas végétalisée ; Qu'il y a lieu de réduire au maximum l'emprise nécessaire aux manœuvres de véhicules d'intervention et de retrouver des espaces de pleines terres ;

Considérant que le local vélo prend place au niveau de la cour et un accès vers le jardin haut est aménagé sur son côté ; Que le local vélo prend place dans la zone de jardin et augmente considérablement l'emprise des constructions ; Qu'il y a lieu de supprimer le local vélo et poubelle dans la zone de cours et jardin et de l'intégrer dans le bâtiment à rue ;

Que le franchissement du dénivelé créé entre la cour arrière et le jardin nécessite un escalier et la nécessité d'un ascenseur pour accéder aux logements arrière ; Que cela ne permet pas l'aménagement d'un jardin continu sur l'ensemble de la parcelle et engendre une ségrégation des espaces extérieurs ; Que les abords de l'immeuble de logements ne sont pas suffisamment qualitatifs et végétalisés en qu'aucun espace vert commun n'est prévu au pied du bâtiment et que le jardin avant n'est pas appropriable par les habitants ; Que seules les maisons arrière bénéficient d'un jardin appropriable ; Que l'aménagement des abords n'est pas suffisamment détaillé ;

Qu'il y a lieu d'améliorer la zone derrière l'immeuble de logements, de revoir en coupe la transition entre le rez bas et le rez haut par exemple en créant de gradins végétaux et des terrasses progressives davantage paysagères ;

Considérant que des toitures végétalisées sont prévues ; Qu'il convient de placer des toitures intensives sur les constructions (et extensive sous les panneaux photovoltaïques) ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales de manière intégrée au moyen de toiture végétalisées semi-intensives et aménagements infiltrants pour partie végétalisées ;

Considérant un dimensionnement des ouvrages de gestion se base sur une pluie centennale ;

Que le projet comprend une citerne de récupération des eaux de pluie de 20 m³ ; Que toutes les eaux de ruissellement sont infiltrées dans le sol : en partie avant, par un massif infiltrant située sous la cour, en partie arrière, par un wadi prévue dans le jardin ; qu'aucun trop-plein vers l'égout public n'est prévu ;

Considérant qu'aucune citerne n'est prévue pour les maisons arrière ; Qu'en cela elles dérogent au RRU Titre I article 16 et au RCU Eaux Pluviales article 4 ; Que les toitures de ces maisons sont végétalisées de manière extensive et ne permettent pas une temporisation suffisante des eaux ; Qu'elles sont situées en partie haute de la parcelle ; Qu'il y a lieu de prévoir une gestion des eaux se conformant à la réglementation pour ces maisons ;

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

Mobilité

Considérant qu'un parking est aménagé au sous-sol ; Qu'il est accessible par une rampe située le long du mitoyen de droite ; Que ce positionnement au droit du mitoyen n'est pas approprié et peut engendrer des nuisances (sonores et vibratoires) ; Qu'il y a lieu de revoir l'emplacement de cette rampe et l'éloigner du mur mitoyen ;

Qu'il prévoit 24 emplacements voiture et 2 emplacements de taille réduite pouvant être utilisé pour des petites voitures ou motos ; Qu'en cela il déroge au RRU Titre VIII article 6 en ce qu'il ne prévoit pas un emplacement pour chacun des 36 appartements ; Que cependant le projet est en zone d'accessibilité B ; Qu'il prend place dans le secteur statistique «Altitude 100 » (21007A70) où le taux de motorisation est de 0,59 voiture par ménage en 2021 (véhicules personnels et véhicules de société) ; Qu'il est en baisse continue depuis 2017 (0.63) ; Que le projet prévoit un ratio de place de stationnement véhicule cohérent à la moyenne du secteur ; Qu'il est situé dans la maille « Globe-Altitude 100 » du plan Good-move de la région de Bruxelles Capitale qui vise à apaiser la circulation dans le quartier ; que de plus il prévoit des places de stationnement vélo ; Que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le parking sous-sol s'étend plus profondément que la construction ; Qu'il est nécessaire de revoir son emprise en sous-sol ; Que dans le cadre de la modification du projet il convient de revoir son dimensionnement en cohérence avec la répartition de logement et d'étudier la possibilité de réaliser un parking sur deux niveaux ;

Considérant que le projet prévoit la mise place de 88 emplacements vélo dont 8 pour vélos cargo ; Qu'il se conforme au RRU Titre II en prévoyant des espaces de rangement vélo pour les logements ;

Considérant que pour les vélos dits classiques, il est prévu déployer des râteliers de type « Gand » avec un entraxe de 40 cm ;

Considérant que ce type de râtelier convient à la plupart des dimensions de pneu mais pas toutes ;

Considérant ce type de râtelier ne convient pas aux vélos équipés d'un panier à l'avant ;

Considérant qu'avec ce type de râtelier, les guidons et les câbles vélos s'accrochent en raison de la distance axiale réduite (40cm) et de la différence de hauteur entre les positions haute et basse qui n'est pas suffisante ;

Considérant qu'il aurait été préférable que le local vélo soit inclus dans le volume construit de manière à ne pas encombrer davantage la zone de cour et jardin ;

Considérant que cette situation est susceptible de générer des dégâts sur les vélos et des conflits de voisinage ; Que de plus le positionnement du local vélo en intérieur d'îlot n'est pas acceptable ; Qu'il y a lieu de revoir l'emplacement de ce local vélo et le positionner dans la volumétrie principale du bâtiment avant ;

Faune et flore

Considérant que la demande de permis d'environnement de classe 2 concernant ce projet est accompagné d'une note de description du projet paysager décrivant les différentes stratégies de végétalisation de l'intérieur d'îlot mais que cette note est absente du permis d'urbanisme ;

Considérant que selon cette note, une partie de la zone de cour et jardin est prévue avec une végétalisation étagée et diversifiée ; que la multiplication de strates et d'espèce permet le développement d'une diversité de milieu ; que ces zones sont bien distinctes des zones amenées à être plus fréquentées par les futurs occupants du projet ;

Considérant que le projet s'oriente pour vers des espèces indigènes et prévoit en outre d'intégrer différentes espèces mellifère et fructifère apportant une plus-value supplémentaire pour la faune ;

Considérant que pour les toitures végétalisées le projet s'oriente de même vers des espèces indigènes ;

Considérant que des dispositifs favorables à l'accueil et au développement de la petite faune sont prévus, tel que des nichoirs intégrés en façade, une gestion des espaces verts maintenant sur le terrain le bois mort, etc.

Considérant que l'éclairage des cheminements en intérieur d'îlot est choisi pour être le moins préjudiciable possible envers la faune nocturne (hauteur, orientation, longueur d'onde) ;

Considérant que vu ce qui précède, le projet s'il suit les orientations détaillées dans cette note paysagère améliorera de manière importante l'intérêt de l'intérieur d'îlot en termes de biodiversité ; qu'il est donc essentiel à ce titre que cette note soit également jointe à la demande de permis d'urbanisme ;

Energie et déchet

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

Considérant qu'un système de chauffage et de ventilation individuel pour chaque logement est mis en place ; Qu'il est regrettable de ne pas prévoir un système de production de chaleur à l'échelle du bâtiment ;

Considérant qu'un local pour une cabine haute tension sans transformateur est placé au parking sous-sol ; Qu'il prévoit une électrification future de tous les emplacements de parage ; Que le parking est équipé d'une ventilation mécanique avec extraction en toiture ;

Considérant que le local poubelle est suffisamment dimensionné pour le projet ; Qu'il est positionné en arrière du bâtiment ; Qu'il est regrettable de ne pas prévoir un accès à rue pour celui-ci ;

Chantier et RI

Considérant que le bien est situé à proximité directe du site archéologique non localisé "Galgenberg - Trois Tourelles" ; Qu'il y a lieu d'avertir le Département Patrimoine Culturel lors du démarrage des travaux ;

Considérant qu'il y a lieu de suivre les recommandations du rapport d'incidences, notamment en ce qui concerne la dissociation des fondations de l'immeuble à rue ;

Charges d'urbanisme

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, particulièrement en son article 100 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ; que la demande prévoit la création de plus de 1000 m² de logements ;

Considérant que la demande est dès lors soumise à l'imposition de charges d'urbanisme selon les dispositions dudit arrêté ;

Généralité

Considérant que le projet tel que présenté ne répond pas au bon aménagement des lieux et nécessite de grosses modifications, que la version modifiée doit être présentée en enquête publique ;

Favorable sous conditions (unanime) :

Instances

- Se conformer à l'avis SIAMU favorable sous conditions référencé C.2006.0985/6 du 9/07/2024 et obtenir un avis favorable du SIAMU sur le projet modifié ;
- Prévoir un local HT à front de rue et se conformer à l'avis SIBELGA du 16/04/2024 ;
- Se conformer à l'avis Vivaqua du 30/04/2024 et prendre contact avec Monsieur Michel DEVONDFI, responsable des raccordements (02.518.82.72- Fax 02.518.81.52) ;
- Prévenir la Cellule Archéologie du Service des Monuments et Sites puisse effectuer un suivi archéologique (planning et modalités à définir à partir de la réception du permis ; coordonnées : 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels)

Abords

- Réaliser un inventaire des matériaux pouvant être réutilisés ou démontés sur les bâtiments existants ;
- Avertir le Département Patrimoine Culturel lors du démarrage des travaux ;
- Apporter un soin particulier aux murs mitoyens de constructions devenant murs extérieurs ;
- Clarifier la situation de la servitude d'accès arrière pour le bâtiment Jupiter 181 (acte de base, accord enregistré...) ;
- Revoir l'aménagement de l'entrée et l'adressage du bâtiment en permettant l'accès à toute heure à la porte d'entrée, et prévoir un portail à l'alignement du front de rue ;
- Renseigner les modifications de terrain en précisant les déblais et remblais ; prévoir les mesures de sécurité et de stabilité nécessaires au droit des mitoyens ;
- Supprimer le bâtiment en zone de cours et jardin (local vélo et poubelle) ;
- Réduire au maximum l'emprise nécessaire aux manœuvres de véhicules d'intervention et retrouver des espaces de pleines terres ;
- Améliorer la zone derrière l'immeuble de logements, revoir en coupe la transition entre le rez bas et le rez haut par exemple par la création de gradins végétaux et des terrasses progressives davantage paysagères ;
- Prévoir une gestion des eaux se conformant à la réglementation pour les maisons arrière ;
- Placer des toitures intensives sur les constructions (et extensive sous les panneaux photovoltaïques) ;
- Fournir la note de description du projet paysager

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

Constructions

Bâtiment à rue

- Limiter la profondeur du sous-sol à celle de la terrasse en prévoyant une zone de pleine terre entre le bâtiment et la limite mitoyenne avec l'école et revoir le dimensionnement et l'aménagement du sous-sol en cohérence au projet, étudier la possibilité de réaliser un parking sur deux niveaux ;
- Aligner le socle aux bâtiments à l'alignement et retrouver une façade avec un traitement différencié du rez-de-chaussée surélevé cohérent au mitoyen Jupiter 171 ;
- Prévoir un travail de façade arrière permettant de faire pénétrer davantage la lumière dans la profondeur du bâtiment et diminuer le nombre de logements mono-orientés ;
- Prévoir un recul latéral végétalisé d'1m90 sur la terrasse du dernier niveau le long du mitoyen Jupiter 181 et supprimer la pergola ;
- Revoir l'expression de façade par exemple en diminuant la largeur des balcons en façade et en s'inspirant de la typologie de l'enfilade des bâtiments de droite en regardant la façade ; prévoir une matérialité qualitative et supprimer les garde-corps vitrés ;
- Revoir l'aménagement de l'entrée et l'adressage du bâtiment en permettant l'accès à toute heure à la porte d'entrée, et prévoir un portail à l'alignement du front de rue ;
- S'inspirer des bâtiments voisins en prévoyant par exemple une activité autre en relation avec la rue ou de prévoir des locaux communs et poussettes au rez-de-chaussée, créer un grand logement traversant en relation au jardin ;
- Prévoir une mixité de logement cohérente au contexte avec un maximum de 20% de petits logements et un minimum de 20% de grands logements (3-4 chambres), revoir l'aménagement du projet et adapter le nombre de logements et de place de stationnement en conséquence ;
- Retrouver des logements 4 chambres répartis dans l'ensemble du projet ;
- Revoir la répartition et l'aménagement des niveaux en prévoyant des logements traversants, bénéficiant d'éclairement direct, ou par un travail de façade arrière dans la profondeur du bâtiment et diminuer le nombre de logements mono-orientés ;
- Concevoir un parking vélo intégré à la volumétrie du bâtiment à rue et doté de U inversés à barre transversale en respectant un entraxe de minimum 1 mètre entre les U destinés aux vélos dit classiques et des stationnement vélo cargo qui tiennent compte des besoin manœuvrabilité de ceux-ci ;
- Suivre la recommandation du rapport d'incidences : « bâtiment sera dissocié des fondations par des blocs antivibratoires » pour l'immeuble à appartement implanté avenue Jupiter ;

Maisons arrière

- Réduire la taille des maisons 1 et 6 en supprimant la chambre du rez-de-chaussée, agrandir le jardin commun en conséquence ;
- Les maisons unifamiliales devront garantir le confort acoustique, en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN_S01_400_01, critère de performance B minimum, ou tout autre document de référence équivalent en la matière.

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 ;

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Forest du 12/09/2024 ;

Considérant que le demandeur a averti le fonctionnaire délégué de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis en date du 17/07/2024 ; que les modifications ont été introduites par le demandeur en date du 28/12/2024 ;

XXX

Considérant que la demande modifiée (V2) a été déclarée complète par le fonctionnaire délégué en date du 21/01/2025 ;

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

Considérant que la demande modifiée vise à démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garage, construire un immeuble de 33 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot, créer un parking de 25 emplacements couverts et 80 emplacements vélo ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que la demande modifiée déroge au RRU visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- Titre I : articles : 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (toiture d'une construction mitoyenne), 16 (Stockage des eaux pluviales (citerne)) ;

Considérant qu'un rapport d'incidences est joint à la demande modifiée en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 32) : logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet par le fonctionnaire délégué suivant l'article 175/16 du CoBAT, en date du 21/01/2025 ;

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

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Vivaqua ;
- Sibelga ;
- AccessAndGo ;
- Commission de sécurité ASTRID.

Vu l'avis de Sibelga du 22/01/2025 ;

Vu la décision favorable d'installer une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble du bâtiment de la Commission de Sécurité ASTRID envoyée au fonctionnaire délégué en date du 28/01/2025, réf : décision 10215 ;

Vu l'avis Vivaqua du 05/02/2025 ;

Vu l'avis du SIAMU sur le projet modifié du 15/02/2025 portant la référence C.2006.0985/6 ;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT: Rapport d'Incidences ;

Considérant que la commission de concertation a reporté son avis en séance du 15/04/2025 ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 18/04/2025, libellé comme suit :

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

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

Vu la demande initiale introduite en date du 20/11/2023 pour démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garage. Construire un immeuble de 36 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'ilot, créer un parking couvert de 24 places couvertes et 88 emplacements vélo ;

Vu l'avis de la commission de concertation en séance du 25/06/2024, où la séance a été reportée, et le 9/07/2024 où les membres de la Commission de concertation ont remis un avis Favorable conditionné, précisant les conditions suivantes :

Favorable sous conditions (unanime) :

Instances

- Se conformer à l'avis SIAMU favorable sous conditions référencé C.2006.0985/6 du 9/07/2024 et obtenir un avis favorable du SIAMU sur le projet modifié ;
- Prévoir un local HT à front de rue et se conformer à l'avis SIBELGA du 16/04/2024 ;
- Se conformer à l'avis Vivaqua du 30/04/2024 et prendre contact avec Monsieur Michel DEVONDFI, responsable des raccordements (02.518.82.72- Fax 02.518.81.52) ;
- Prévenir la Cellule Archéologie du Service des Monuments et Sites puisse effectuer un suivi archéologique (planning et modalités à définir à partir de la réception du permis ; coordonnées : 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels)

Abords

- Réaliser un inventaire des matériaux pouvant être réutilisés ou démontés sur les bâtiments existants ;
- Avertir le Département Patrimoine Culturel lors du démarrage des travaux ;
- Apporter un soin particulier aux murs mitoyens de constructions devenant murs extérieurs ;
- Clarifier la situation de la servitude d'accès arrière pour le bâtiment Jupiter 181 (acte de base, accord enregistré...) ;
- Revoir l'aménagement de l'entrée et l'adressage du bâtiment en permettant l'accès à toute heure à la porte d'entrée, et prévoir un portail à l'alignement du front de rue ;
- Renseigner les modifications de terrain en précisant les déblais et remblais ; prévoir les mesures de sécurité et de stabilité nécessaires au droit des mitoyens ;
- Supprimer le bâtiment en zone de cours et jardin (local vélo et poubelle) ;
- Réduire au maximum l'emprise nécessaire aux manœuvres de véhicules d'intervention et retrouver des espaces de pleines terres ;
- Améliorer la zone derrière l'immeuble de logements, revoir en coupe la transition entre le rez bas et le rez haut par exemple par la création de gradins végétaux et des terrasses progressives davantage paysagères ;
- Prévoir une gestion des eaux se conformant à la réglementation pour les maisons arrière ;
- Placer des toitures intensives sur les constructions (et extensive sous les panneaux photovoltaïques) ;
- Fournir la note de description du projet paysager.

Constructions

Bâtiment à rue

- Limiter la profondeur du sous-sol à celle de la terrasse en prévoyant une zone de pleine terre entre le bâtiment et la limite mitoyenne avec l'école et revoir le dimensionnement et l'aménagement du sous-sol en cohérence au projet, étudier la possibilité de réaliser un parking sur deux niveaux ;
- Aligner le socle aux bâtiments à l'alignement et retrouver une façade avec un traitement différencié du rez-de-chaussée surélevé cohérent au mitoyen Jupiter 171 ;
- Prévoir un travail de façade arrière permettant de faire pénétrer davantage la lumière dans la profondeur du bâtiment et diminuer le nombre de logements mono-orientés ;
- Prévoir un recul latéral végétalisé d'1m90 sur la terrasse du dernier niveau le long du mitoyen Jupiter 181 et supprimer la pergola ;
- Revoir l'expression de façade par exemple en diminuant la largeur des balcons en façade et en s'inspirant de la typologie de l'enfilade des bâtiments de droite en regardant la façade ; prévoir une matérialité qualitative et supprimer les garde-corps vitrés ;
- Revoir l'aménagement de l'entrée et l'adressage du bâtiment en permettant l'accès à toute heure à la porte d'entrée, et prévoir un portail à l'alignement du front de rue ;
- S'inspirer des bâtiments voisins en prévoyant par exemple une activité autre en relation avec la rue ou de prévoir des locaux communs et poussettes au rez-de-chaussée, créer un grand logement traversant en relation au jardin ;

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

- Prévoir une mixité de logement cohérente au contexte avec un maximum de 20% de petits logements et un minimum de 20% de grands logements (3-4 chambres), revoir l'aménagement du projet et adapter le nombre de logements et de place de stationnement en conséquence ;
- Retrouver des logements 4 chambres répartis dans l'ensemble du projet ;
- Revoir la répartition et l'aménagement des niveaux en prévoyant des logements traversants, bénéficiant d'éclairage direct, ou par un travail de façade arrière dans la profondeur du bâtiment et diminuer le nombre de logements mono-orientés ;
- Concevoir un parking vélo intégré à la volumétrie du bâtiment à rue et doté de U inversés à barre transversale en respectant un entraxe de minimum 1 mètre entre les U destinés aux vélos dit classiques et des stationnement vélo cargo qui tiennent compte des besoins manœuvrabilité de ceux-ci ;
- Suivre la recommandation du rapport d'incidences : « bâtiment sera dissocié des fondations par des blocs antivibratoires » pour l'immeuble à appartement implanté avenue Jupiter ;

Maisons arrière

- Réduire la taille des maisons 1 et 6 en supprimant la chambre du rez-de-chaussée, agrandir le jardin commun en conséquence ;
- Les maisons unifamiliales devront garantir le confort acoustique, en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN_S01_400_01, critère de performance B minimum, ou tout autre document de référence équivalent en la matière ; »

Considérant que le demandeur a signalé son intention de modifier le projet en date du 17/07/2024 et a déposé les plans modifiés en date du 28/12/2024 répondant globalement aux conditions imposées par la commission de concertation du 25/06 reportée au 9/07/2024, que les modifications sont majeures, que la demande a dû à nouveau être soumise aux actes d'instructions ;

Considérant que le projet modifié a été mis à l'enquête publique pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Urbanisme (PRAS) :
- Prescription générale 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.
- Prescription particulière 2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant.
- Application de l'article 153 §2.12 & 3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
- Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture (hauteur)
- Art. 16 Stockage des eaux pluviales (citerne)
- Application de l'article 153 §2.12 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
- Application de l'article 175/15 du CoBAT: Projet nécessitant Rapport d'Incidences
- Application de l'article 175/20 du CoBAT: Rapport d'incidences – enquête de 30 jours

Attendu qu'au cours de la procédure, le bâtiment voisin sis avenue Jupiter 171 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale par l'arrêté du gouvernement du 4/04/2024 ;

Considérant que la demande modifiée est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- SIAMU
- Access&GO
- SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID
- SIBELGA
- VIVAQUA

Attendu que l'avis Access&Go du 5/06/2024 est conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis du SIAMU favorable sous conditions du 9/07/2024 et du 17/02/2025 ;

Vu l'avis ASTRID du 28/01/2025 ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 30/04/2024 et du 05/02/2025 ;

Vu l'avis Sibelga du 16/04/2024 et du 22/01/2025 ;

Considérant que les réactions durant l'enquête publique portent principalement sur les aspects suivants :

- Projet motivé par le profit financier
- Densité trop importante pour la parcelle

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

- Nécessité de conserver les garages existants
- Nécessité d'une vision globale du quartier dans le Contrat de Quartier Durable Albert, beaucoup de projets de constructions de logements dans les environs forestois
- TROP de dérogations
- Pas d'avis BMA sur la version modifiée du projet
- Perte de valeur immobilière pour les bâtiments voisins et d'en face
- Perte d'intimité des logements proches, fenêtres latérales proches du mitoyen
- Perte d'ensoleillement pour les voisins, et en particulier les immeubles Jupiter 183 et 181
- Bâtiment prolongé pour le placement d'une terrasse arrière
- Problème de stabilité des immeubles voisins, nécessité d'un état des lieux contradictoire
- Document graphique peu cohérent sur la présence d'un mur de soutènement, nécessité de reconstruire le mur mitoyen sur une longueur limitée
- Problème d'accessibilité des toitures des immeubles voisins par les terrasses du dernier niveau à sécuriser
- Nuisance sonore et source de pollution
- Bâtiment trop haut qui engendre une ombre portée 6 mois par an dans la rue Jupiter
- Manque d'animation du rez-de-chaussée
- Accessibilité complexe aux maisons arrière
- Créer un espace vert agréable en intérieur d'îlot profitable pour l'école Kaléidoscope voisine
- 50% de logements mono-orientés, exposés soit au vent en façade avant, soit au soleil direct en façade arrière
- Manque de qualité et de dimension écologique des matériaux de façade
- Présence d'amiante non documentée pour la démolition de l'existant
- Chaudière au gaz peu écologique
- Citernes insuffisantes au vu de l'ampleur du projet
- Parking vélo peu agréable et sans lumière naturelle
- Grand local vélo accueillant les vélos cargos positifs ;

Objet de la demande

Considérant que la demande initiale visait à : démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garages ; Construire un immeuble de 36 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ; Créer un parking couvert de 24 places couvertes et 88 emplacements vélo ;

Que la demande modifiée vise à : démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garages ; Construire un immeuble de 33 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ; Créer un parking de 25 emplacements couverts pour voitures et aménager 80 emplacements vélo ;

Projet

Considérant que la première version de ce projet prévoyait :

- La démolition des garages, habitation centrale et hangars existants,
- La modification du relief du terrain et le creusement de la parcelle en intérieur d'îlot,
- La construction d'un immeuble de 36 appartements avec balcons avant sur l'avenue Jupiter,
- La création d'un passage couvert vers l'intérieur d'îlot et une cour arrière,
- La création d'un local vélo couvert pour 84 emplacements et un local poubelle sous un jardin paysager arrière,
- La construction de 6 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot,
- Le creusement d'un parking de 26 emplacements en sous-sol.

Considérant que la modification de cette demande tend partiellement à répondre aux conditions de la commission de concertation du 9/07/2024, en proposant les modifications suivantes :

- La modification du relief du jardin et l'aménagement de terrasses en pente douce ainsi que la plantation de 13 arbres,
- L'avancée à front de rue du bâtiment avant,
- La modification de la volumétrie du bâtiment par la réduction des terrasses avant et la création de terrasses arrière,
- La diminution du nombre de logement de 3 appartements,

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

- La diminution du volume arrière en rez-de-chaussée,
- La création d'un parking vélo de 80 places au rez-de-chaussée,
- La suppression du local vélo et du local vélo en intérieur d'îlot,
- La diminution de la superficie de la cour arrière,
- Le creusement d'un parking de 25 emplacements en sous-sol.

Considérant que la demande modifiée a été soumise à nouveau à des demandes d'avis listées ci-avant ;
Considérant que la demande modifiée comporte encore les dérogations suivantes :

- Application du Plan Régional d'Urbanisme (PRAS) :
- Prescription générale 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.
- Prescription particulière 2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant.
- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir
- Application de l'article 153 §2.12&3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
- Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture (hauteur)
- Art. 16 Stockage des eaux pluviales (citerne)
- Dérogations au Titre IV : Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite
- Art. 7 emplacement de parking
- Dérogations au Titre VIII : Stationnement
- Art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement

Motivation

Considérant que la demande répond à une série de conditions émises sur la précédente commission de concertation ; que ces modifications améliorent globalement le projet ;

Implantation, gabarit et façade immeuble avant

Considérant que le bâtiment avant est placé à l'alignement ; Que la dérogation au RRU Titre I article 3 est supprimée ;

Que cependant un espace d'entrée est ménagé sous le porche formé par les étages supérieurs ; Que cet espace dessert l'entrée principale de l'immeuble, l'accès à un local vélo et abrite également les boîtes aux lettres ; Que cet aménagement ne permet pas de garantir un usage sécurisant de cet espace ; Qu'il y a lieu de placer une fermeture à l'alignement, par exemple une grille fermée ;

Considérant que la volumétrie du bâtiment est augmentée de 5.073 m² de superficie de plancher à 5.278 m² ; Que cette augmentation de volumétrie se caractérise par une hauteur plus importante et une profondeur plus importante en partie arrière le long du mitoyen le moins profond ;

Considérant que la profondeur du bâtiment avant est augmentée le long du mitoyen de gauche par l'ajout de terrasses aux étages supérieurs ; Que la volumétrie s'inscrit dans le respect du Titre I article 4 et 6 en ce que la construction s'inscrit dans la profondeur du voisin le plus profond ; Que cependant le voisin présente une profondeur très importante de par sa typologie particulière en U autour d'une façade intérieure ; Que le projet ne s'inspire pas de cette particularité et propose des logements mono-orientés dans sa grande profondeur ; Que l'augmentation de la profondeur de la partie la moins profonde, le long du mitoyen le moins profond, est induit par le déplacement de la terrasse avant vers l'arrière ; Que cela ne permet pas une transition harmonieuse de profondeur entre les bâtiments et génère un impact important sur le mitoyen de gauche ; Qu'il y a lieu dès lors ne pas prolonger le bâtiment avant au-delà de la construction mitoyenne sur les 3 premiers mètres et de prévoir des terrasses s'intégrant dans ce volume admissible ;

Considérant que la hauteur de toiture est augmentée par l'ajout de garde-corps en toiture ; Que cette contrainte se justifie en termes de sécurité d'accès et d'entretien de toiture ; Que cependant l'immeuble se retrouve alors le gabarit le plus haut de la rue ; Qu'il y a lieu placer les garde-corps en retrait de la façade ; Considérant que le sous-sol est maintenu jusqu'à proximité du mitoyen arrière ; Que le demandeur a fourni des justifications concernant cette nécessité, notamment la contrainte technique d'une pente d'accès limitée à 4% sur les 5 premiers mètres et 10% maximum ; Que la profondeur du bâtiment ne permet pas de franchir le dénivelé nécessaire à enterrer le parking uniquement sous celui-ci ; Que le parking sur un seul niveau peut s'envisager compte tenu de la suppression du parking vélo en intérieur d'îlot qui permet

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

un gain important de zone de pleine terre ; Qu'une épaisseur suffisante de 60 cm de pleine terre est placée sur parking afin de compenser la dérogation à la profondeur et l'atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'expression de façade de l'immeuble à appartement est modifiée ; Qu'il prend place à l'alignement et qu'un socle est matérialisé par un style de matériaux propre et la présence des accès ; Que l'expression de la verticalité et de la symétrie verticale de la composition générale s'intègre davantage au contexte urbain et offre une réponse contemporaine aux bâtiments plus verticaux présents dans la rue, et plus particulièrement l'immeuble voisin Jupiter 171 repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région Bruxelloise ; Que la note explicative précise qu'un parement de ton brique, variété rouge est mis en place ; Que les bâtiments présents dans la rue présentent davantage des briques de ton ocre à rouge clair ; que les plans de réalisation sont peu précis, qu'il y a lieu de davantage préciser les parements de façade (teintes, appareillage, etc.) ;

Maisons arrière

Considérant que les maisons arrière sont inchangées depuis la version précédente de projet ; Que l'analyse décrite à l'avis de commission de concertation du 9/07/2024 reste entièrement d'actualité ;

Que cependant le maintien de la volumétrie de la dernière maison, accolée au mitoyen existant, peut s'envisager compte tenu de la suppression du parking vélo en intérieur d'îlot qui permet un gain important de zone de pleine terre ;

Que les maisons unifamiliales devront garantir le confort acoustique, en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN_S01_400_01, critère de performance B minimum, ou tout autre document de référence équivalent en la matière ;

Qu'il y a lieu de prévoir des toitures intensives sur les maisons arrière ;

Considérant que les façades des maisons sont en crépi de teinte rouge sur isolant avec soubassement en pierre naturelle ; Que ce matériau ne présente pas de caractère pérenne ni esthétique particulier ; Qu'il est regrettable de ne pas proposer une matérialité plus qualitative ;

Aménagement

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements est modifié ; Que deux studios mono-orientés ont été supprimés à rue ; Que des locaux vélos et un local vélo prennent place entre l'entrée piétonne et le porche couvert ; Qu'il s'ensuit une succession de portes en façade avant sans création d'animation sur la rue ; Qu'un logement 2 chambres est maintenu en partie arrière ; Qu'il est regrettable de ne pas prévoir un logement de grande taille et traversant en contact avec le jardin ;

Qu'au 1^{er} étage se trouvent également un logement mono-orienté 1 chambre ; Qu'il est situé au-dessus de la porte d'accès au garage ; Qu'il y aurait lieu de créer une liaison avec le logement arrière du rez-de-chaussée afin de retrouver un appartement traversant de grande taille en contact avec le jardin ;

Considérant que la répartition de la typologie des logements est modifiée ; Que la proportion de petits logements (studio et 1 chambre) est diminuée de 43% à 31% ; Que le nombre de logement de très grande taille reste faible comparativement à la taille du projet ; Que l'aménagement de logements de grande taille par exemple au rez-de-chaussée permettra d'améliorer cette répartition et de se rapprocher davantage de 20% maximum de petits logements et 20% minimum de grands logements et de diminuer le nombre de logements mono-orientés ;

Considérant que les logements en façade avant sont modifiés ; Que la composition de la façade permet de retrouver des logements à l'alignement et des terrasses rentrantes ; Que les logements orientés vers la rue sont ainsi également ouverts sur le balcon en renforcement dans la façade ; Que cela améliore légèrement l'orientation du logement sans parvenir toutefois à créer un logement traversant ; Que la proportion de logement mono-orienté est améliorée par la création de 3 logements traversants dans les étages 4 à 6 dans la travée la plus profonde du bâtiment ; Que cette modification n'améliore pas suffisamment l'orientation des logements et doit encore être travaillée ;

Considérant que le projet ne prévoit pas un espace de rangement privatif par logement et déroge en cela au RRU Titre II article 3 ; Qu'il s'agit d'un bâtiment neuf et que l'espace n'y est pas restreint ; Que dès lors il convient de prévoir un rangement par logement éventuellement intégré au logement ;

Considérant que l'aménagement PMR de l'entrée de l'immeuble prévoit l'installation d'un monte-charge ; Qu'une solution alternative doit être fournie en cas de panne ;

Toiture et abords

Considérant que le projet modifié prévoit des toitures semi-intensives avec un substrat de 15 cm d'épaisseur sur les bâtiments ;

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

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 7^e étage au contact du mitoyen de gauche est modifié et que la pergola est supprimée ; Que cependant la proximité au mitoyen est aggravée par la suppression du bac à plante latéral ; Qu'il y a lieu de placer un recul latéral végétalisé de 1m90 tout au long de la profondeur du bâtiment ;

Considérant que la conception du jardin a été revue dans l'optique de l'unifier ; Que la différence de niveau franche de 3 mètres matérialisée par les locaux vélos, le local déchet, un ascenseur et un escalier entre le jardin et la cour est supprimée ; Que le projet modifié propose un jardin arrière en pente vers la cour ; Que l'aire carrossable a été réduite autant que faire se peut et que les parties végétalisées sont conçues dans la prolongation du jardin arrière ; Que ces modifications permettent d'unifier visuellement le jardin ; Qu'il y a lieu cependant d'élargir davantage le jardin au-devant des maisons arrière ;

Considérant que le projet se veut rassurant sur la volonté exprimée du maître d'ouvrage de clarifier la nécessité du voisin de conserver un passage sur la parcelle ; Qu'il s'engage à établir et acter une convention de servitude avec le voisin Jupiter 181 ; Que cette convention doit être établie avant le démarrage de travaux ;

Matériaux

Considérant que dans une optique de développement durable, il serait bon de faire une analyse complète des flux de déchets que la démolition va générer et de prévoir au maximum le réemploi, le recyclage et l'écoconstruction ;

Considérant en outre l'impact important du choix des matériaux dans l'empreinte énergétique de la construction ; qu'il y aura lieu de prévoir l'emploi de matériaux durables, minimisant celui-ci ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que le projet propose de désimperméabiliser l'intérieur d'îlot et de gérer les eaux pluviales sur base d'une pluie TR100 avec objectif en 0 rejet en implantant 7 citernes de récupération pour une capacité totale de 11m³ (indiqué 13m³ dans le formulaire), un massif infiltrant d'une capacité de 45m³ et des ouvrages végétalisés à ciel ouvert (noues, fossés et jardins de pluie) d'une capacité totale de 31m³ ; que les citernes prévues pour les maisons unifamiliales en fond de parcelles sont alimentée uniquement par des toitures végétalisées semi-intensives ; que dès lors leur alimentation sera limitée, et que leur pertinence pourrait être analysée ;

Considérant qu'aucun rejet de trop-plein à l'égout n'est prévu ; Que cependant en cas de très forte pluie et d'événements exceptionnel et de saturation des hauteurs d'eau aériennes (hauteur égale ou supérieure à 50cm) une légère inflexion topographique dans un angle de la noue permettra aux eaux de ruisseler dans la cour et de suivre en surface la pente naturelle de cette dernière et du porche jusqu'à la rue, rejoignant dès lors les égouts publics ;

Considérant que les propositions en matière de gestion des eaux pluviales répondent aux exigences réglementaires à l'exception de la gestion de l'ultime trop-plein (rejet à l'égout via les avaloirs en espace public) ; qu'une attention particulière doit être apportée à l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales (proximité des citernes avec les systèmes racinaires, distance des raccordements, passage des impétrants, proximité des systèmes d'infiltration avec les fondations des bâtiments,...) ; Que le massif drainant reste très proche du sous-sol et du passage des impétrants projetés ;

Qu'une utilisation des eaux collectées est destinée aux usages collectifs pour l'arrosage des parties basses des jardins, le nettoyage des pavés, du porche... ; que le raccord à plusieurs WC assurerait un usage plus constant de l'eau tout au long de l'année, optimisant ainsi son utilisation ;

Considérant que la proposition est conforme à l'article 2 du RCU « Gestion des eaux pluviales » qui impose une dispersion des eaux pluviales in situ ;

Considérant qu'il convient de faire concorder l'ensemble des documents de la demande et d'indiquer dans le formulaire de demande les dispositifs de gestion des eaux pluviales ;

Que si un rejet vers le réseau d'égouttage peut être autorisé en cas d'événement exceptionnel tel que présenté, il y a toutefois lieu de se conformer au RCU en la matière en prévoyant un rejet se repiquant d'abord vers le réseau d'égouttage interne, ou d'obtenir un accord du gestionnaire de voirie et du gestionnaire du réseau pour cette dérogation ; que ce repiquage pourrait être fait par exemple via le caniveau en entrée de porche en le dimensionnant correctement ;

Mobilité

Considérant que le parking souterrain est maintenu sur 2 niveaux ; Que les emplacements pour petite voiture sont supprimés et qu'un box fermé est ajouté ; Que le nombre de logements est diminué de 42 à

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

38 ; Qu'il y a donc 0,64 emplacement par logement ce qui est une légère augmentation ; Qu'ainsi la dérogation au RRU Titre VIII article 6 est diminuée ;

Considérant que le local vélo est déplacé du local souterrain arrière vers l'avant du bâtiment ; Que son aménagement est conforme au Vademecum Vélo en Région de Bruxelles Capitale et prévoit des emplacements pour vélos cargos ;

Energie et déchet

Considérant que les locaux techniques, une cabine haute tension, sont prévus au sous-sol avant ; Que des panneaux photovoltaïques sont placés en toiture ;

Considérant que le local « déchets » est prévu au niveau rez-de-chaussée ; Qu'il est directement accessible depuis le porche couvert ; Que les conteneurs seront placés sur le trottoir ; Que le demandeur précise que le dimensionnement est suffisamment important que pour permettre le stockage des conteneurs au rythme d'enlèvement actuel de l'ABP, soit 2 fois par semaine ; que vu les données fournies par le rapport d'incidences, la surface de ce local resterait suffisante même en cas de réduction de la fréquence de collecte à 1 fois par semaine ;

Considérant que le projet prévoit deux petits containers pour les « déchets verts » ; que vu la superficie disponible au sein du jardin ; il y aurait lieu de gérer les déchets issus de l'entretien du jardin par compostage dans une zone prévue au sein de celui-ci ; que cela pourrait aussi être l'occasion de prévoir un compost collectif à destination des habitants du complexe ;

Faune et flore

Considérant qu'une note paysagère détaillée est fournie à la demande ; Que le projet modifié prévoit notamment les dispositions et aménagements pour améliorer la végétalisation et pour proposer un aménagement de qualité esthétique favorisant la biodiversité et l'usage par tous les futurs habitants ; Que par la création du jardin arrière en pente, le projet modifié propose un jardin accessible quasi directement et avec autant de facilité tant pour les habitants de l'immeuble que pour les familles des 6 maisons unifamiliales ;

Considérant que le projet prévoit une diversité de plantation, très majoritairement indigènes ; que les choix amènent une variété de fonction intéressantes pour la petite faune (abris, plantes fruitières, mellifères, etc.) ; que ces choix sont complétés par une diversité de dispositifs d'accueil de la petite faune et une gestion raisonnée de l'éclairage ;

Considérant que des plantations typiques de zone humide sont prévues dans les noues en pied de talus ; qu'en fonction des conditions de drainage, un autre type de plantation sera peut-être plus adapté ; qu'il y aura lieu de vérifier ce point en phase d'exécution ;

Considérant que des plantes grimpantes sont prévues pour couvrir certains murs mitoyens ; que ces choix sont positifs, mais qu'il y a lieu d'éviter que les plantes à racines crampons (ex : Hedera helix) s'accrochent directement sur ces murs, soit en proposant une autre espèce soit en prévoyant une surface d'accroche spécifique détachée du mur ;

Chantier et RI

Considérant que le demandeur a pris contact avec la STIB concernant la thématique du passage souterrain du tunnel du pré-métro sous l'avenue Jupiter, à proximité directe du projet ; Qu'il n'est pas possible de se positionner juste sur base d'une déclaration de la STIB, sans connaître les éléments qui ont été pris en considération pour remettre cet avis ; Qu'il convient de préciser davantage la position adoptée par une argumentation détaillée ;

Considérant que le chantier du projet « Match » et du projet objet du présent rapport seront concomitants sur une période assez longue ;

Considérant que la modification de l'aménagement du jardin engendre des déblais supplémentaires estimés à 5.000 m³ (hors foisonnement) ; Qu'un travail de talus permettrait de minimiser le déplacement des terres ;

Considérant que les modifications apportées au projet permettent de rencontrer une partie des conditions émises à la commission de concertation du 9/7/2024 ; Que cependant nombre d'entre elles restent encore insatisfaites ; Que le projet doit encore être amélioré pour offrir des logements de qualité et s'intégrer davantage au contexte local ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir le projet ;

Considérant que compte tenu de l'ampleur du projet, il est recommandé de procéder à un état des lieux des propriétés voisines ;

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

Considérant qu'il convient de préciser les mesures prises et options envisagées en ce qui concerne les murs en mitoyenneté : conservation, démolition, renforcement, etc. ;

Considérant que la demande de démolition dépasse le seuil des 500 m² plancher et que les bâtiments ont été construits avant le 1er octobre 1998 ;

Considérant qu'il est obligatoire d'enlever les matériaux amiantés avant le démarrage des travaux si ces derniers présentent un risque d'endommagement lors des travaux ;

Avis favorable sous conditions (unanime) :

- Se conformer à l'avis Access&Go du 5/06/2024
- Se conformer à l'avis du SIAMU favorable sous conditions du 9/07/2024 et du 17/02/2025 ;
- Se conformer à l'avis ASTRID du 28/01/2025 ;
- Se conformer à l'avis de VIVAQUA du 30/04/2024 et du 05/02/2025 ;
- Se conformer à l'avis Sibelga du 16/04/2024 et du 22/01/2025 ;
- Pour le parement brique de la façade, définir davantage la teinte et l'appareillage en s'inspirant de l'immeuble voisin au n°171 de l'avenue Jupiter ;
- Fournir la convention de servitude à établir et acter avec le voisin Jupiter 181 avant le démarrage de travaux ;
- Supprimer le volume en avancée des maisons arrière ;

Prévoir au minimum un logement de 4 chambres dans l'immeuble à front de rue en privilégiant son placement au rez-de-chaussée ;

- Placer une fermeture à l'alignement, en maintenant une esthétique qualitative de façade ;
- Ne pas prolonger le bâtiment avant au-delà de la construction mitoyenne gauche au N°181 sur les 3 premiers mètres soit en réduisant la largeur des terrasses soit en les intégrant au volume ;
- Placer les garde-corps de toiture en retrait de la façade ;
- Placer un recul latéral végétalisé de 1m90 tout au long de la profondeur de la terrasse du 7e étage du bâtiment avant ;
- Faire concorder dans l'ensemble des documents de la demande et indiquer dans le formulaire de demande les dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- Se conformer au RCU en la matière en prévoyant un rejet se repiquant d'abord vers le réseau d'égouttage interne, ou obtenir un accord du gestionnaire de voirie et du gestionnaire du réseau pour cette dérogation ;
- Supprimer les plantes à racines crampons sur les murs en mitoyenneté ou ajouter une structure sur mitoyen pour éviter toute détérioration aux murs en mitoyenneté ;
- Fournir l'ensemble des mails et documents échangés avec la STIB en ce qui concerne les risques de transmissions vibratoires via les fondations ;
- Prévoir un rangement privatif par logement éventuellement intégré au logement ;
- Prévoir une solution alternative en cas de panne du monte-charge pour permettre l'accès PMR à l'immeuble à rue ;
- Prévoir une zone de compostage pour la gestion des déchets verts issus de l'entretien du jardin.

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 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins du 08/05/2025 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur, en date du 16/05/2025, sa décision d'imposer des conditions impliquant des modifications de la demande de permis ; que ces conditions sont les suivantes :

- Se conformer à l'avis Access&Go du 05/06/2024
- Se conformer aux avis du SIAMU favorable sous conditions du 09/07/2024 et du 17/02/2025 ;
- Se conformer à l'avis ASTRID du 28/01/2025 ;
- Se conformer à l'avis de VIVAQUA du 30/04/2024 et du 05/02/2025 ;
- Se conformer à l'avis Sibelga du 16/04/2024 et du 22/01/2025 ;

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

- Pour le parement brique de la façade, définir davantage la teinte et l'appareillage en s'inspirant de l'immeuble voisin au n°171 de l'avenue Jupiter ;
- Fournir la convention de servitude à établir et acter avec le voisin Jupiter 181 avant le démarrage de travaux ;
- Supprimer le volume en avancée des maisons arrière ;
- Prévoir au minimum un logement de 4 chambres dans l'immeuble à front de rue en privilégiant son placement au rez-de-chaussée ;
- Placer une fermeture à l'alignement, en maintenant une esthétique qualitative de façade ;
- Ne pas prolonger le bâtiment avant au-delà de la construction mitoyenne gauche au N°181 sur les 3 premiers mètres soit en réduisant la largeur des terrasses soit en les intégrant au volume ;
- Placer les garde-corps de toiture en retrait de la façade ;
- Placer un recul latéral végétalisé de 1m90 tout au long de la profondeur de la terrasse du 7e étage du bâtiment avant ;
- Faire concorder l'ensemble des documents de la demande et indiquer dans le formulaire de demande les dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- Se conformer au RCU en la matière en prévoyant un rejet se repiquant d'abord vers le réseau d'égouttage interne, ou obtenir un accord du gestionnaire de voirie et du gestionnaire du réseau pour cette dérogation ;
- Supprimer les plantes à racines crampons sur les murs en mitoyenneté ou ajouter une structure sur mitoyen pour éviter toute détérioration aux murs en mitoyenneté ;
- Fournir l'ensemble des mails et documents échangés avec la STIB en ce qui concerne les risques de transmissions vibratoires via les fondations ;
- Prévoir un rangement privatif par logement éventuellement intégré au logement ;
- Prévoir une solution alternative en cas de panne du monte-charge pour permettre l'accès PMR à l'immeuble à rue ;
- Prévoir une zone de compostage pour la gestion des déchets verts issus de l'entretien du jardin.

Considérant que la demande modifiée a été communiquée au fonctionnaire délégué en date du 22/07/2025 ;

XXX

Considérant que la demande modifiée (V3) a été déclarée complète par le fonctionnaire délégué en date du 30/07/2025 ;

Considérant que les modifications portent sur le traitement, la composition de façade, la répartition des logements et des communs ;

Considérant que la demande modifiée du 22/07/2025 vise à démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garages, construire un immeuble de 32 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot, créer un parking de 25 emplacements couverts pour voitures et aménager 82 emplacements vélo ;

Considérant que les modifications apportées par le demandeur sont susceptibles d'avoir un impact sur la sécurité incendie dès lors que certaines de ces modifications portent sur la répartition des logements ; qu'en vertu de l'article 191, § 5, du CoBAT, le fonctionnaire délégué a la faculté de déterminer les actes d'instruction qui doivent être à nouveau organisés après le dépôt d'une demande modifiée ; qu'en l'espèce, seul un nouvel avis du SIAMU doit être sollicité sur les modifications affectant la sécurité incendie ; que la sécurité incendie relève de la seule compétence du SIAMU et qu'en vertu de l'article 193 du CoBAT « Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement imposent le respect des conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (...) » ;

Considérant que les autres modifications du projet, au regard de la police de l'urbanisme, ne nécessitent pas de nouvelles mesures particulières de publicité ; qu'en effet, les deux enquêtes publiques et commissions de concertation précédentes conservent tout leur effet utile dès lors que les modifications n'ont aucun impact majeur en termes d'affectation, d'implantation et de volumétrie et que la demande modifiée ne diverge pas fondamentalement des options architecturales et esthétiques du projet initial ; que certaines modifications visent à supprimer des dérogations ou à diminuer l'ampleur du projet, ce qui répond aux objections émises

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

lors de l'instruction de la demande ; que chacune des modifications apportées au projet est examinée en détail et séparément ci-après et qu'il ressort de cette analyse qu'aucune d'entre elles n'est de nature à modifier substantiellement la demande ;

XXX

Conformité du projet modifié à l'avis de la Commission de Concertation

Considérant que l'ensemble des remarques et considérants sont repris dans la version finale du projet tel qu'analysée ci-dessous, de sorte que le projet répond aux conditions de l'avis de la Commission de concertation du 18/04/2025 et au courrier d'application de l'article 191 du CoBAT du 16/05/2025 ;

Considérant que la demande se conforme à l'avis Access&Go du 05/06/2024, à l'avis ASTRID du 28/01/2025, aux avis VIVAQUA du 30/04/2024 et du 05/02/2025, aux avis Sibelga du 16/04/2024 et du 22/01/2025 ; que dès lors les conditions y relatives sont respectées ;

Considérant que le projet a été adapté pour se conformer aux avis SIAMU du 9/07/2024 et du 17/02/2025 ; que cela rencontre la condition y relative ; vu le nouvel avis du SIAMU du 16/10/2025 réf. : CP.2006.0985/8 qui est favorable sous conditions ne demandant pas de motivations de plans.

Considérant que le demandeur présente la brique de façade mise en œuvre ainsi que son appareillage ; que la proposition du demandeur s'inspire de l'immeuble voisin au n°171 et qu'ainsi la composition et l'aspect esthétique de la façade s'intègrent harmonieusement avec le contexte bâti environnant ; que cela rencontre la condition y relative ;

Considérant que le demandeur fournit un projet d'acte de servitude à conclure avec la copropriété voisine du n°181 auquel est joint un plan qui illustre le périmètre et l'étendue de la future servitude ; qu'il s'engage à fournir un acte signé et enregistré avant le démarrage des travaux ; que cela rencontre la condition y relative ;

Considérant que le volume en avancée de la maison 6 est supprimé ; Que ceci rencontre les motifs énoncés dans l'avis de la commission de concertation du 18/04/2025 suivant lesquels « le maintien de la volumétrie de la dernière maison, accolée au mitoyen existant, peut s'envisager compte tenu de la suppression du parking vélo en intérieur d'îlot qui permet un gain important de zone de pleine terre » ; Que l'aménagement paysager du jardin est revu en conséquence ; Que le jardin présent au-devant des maisons arrière est accessible à l'ensemble des résidents ; Que la maison présente une avancée adossée au mitoyen existant et ne créant pas d'enclave ; Que cela rencontre la condition y relative ;

Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage sont modifiés ; Qu'un grand logement 4 chambres prend place en duplex depuis le rez-de-chaussée arrière, profitant du jardin, et le 1^{er} étage avant ; Qu'ainsi le nombre de logements est réduit d'une unité et qu'un grand logement de 4 chambres est créé ; Que cela diminue dans le même temps le nombre de logements mono-orientés et de petits logements ; Que cela rencontre la condition y relative ;

Considérant que la composition du rez-de-chaussée est revue en ce que le porche d'entrée et la porte d'immeuble sont distinguées en termes de localisation et de matériaux ; Que le porche d'entrée est une grille située à l'alignement ; Que dès lors, la dérogation à l'article 27 du Règlement Communal sur les bâtisses est supprimée ; Que l'entrée de l'immeuble est vitrée et s'apparente davantage à une entrée qualitative ; Que les boîtes aux lettres sont intégrées à la façade entre ces deux éléments ; Que cela rencontre la condition y relative ;

Considérant que l'aménagement des logements prenant place à la mitoyenneté gauche est revu ; Que la terrasse est éloignée de cette mitoyenneté par un retrait latéral et prend place contre le mur pignon de l'avancée arrière ; Qu'il en résulte une terrasse confortable et ne créant pas de vues intrusives vers les immeubles voisins ; Que cela rencontre la condition y relative ;

Considérant que l'aménagement de la toiture est modifié au 7^e étage ; Qu'un recul végétalisé de 1,90m prend place sur l'ensemble de la longueur du bâtiment ; Que le garde-corps technique en toiture est reculé de la façade ; Que cela rencontre les conditions y relatives ;

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

Considérant que la note de gestion des eaux est adaptée ; Que l'ensemble des documents sont corrigés afin de retrouver une cohérence numérique ; Que le demandeur précise également que des échanges ont eu lieu entre le facilitateur Eau de la Commune de Forest, le facilitateur Eau de Bruxelles Environnement, et le gestionnaire de réseaux en voirie ; Qu'un second caniveau est ajouté en bas de pente du terrain, soit sous le porche à l'alignement ; Que dès lors le risque de déversement d'eau sur la voie publique en cas d'épisode pluvieux centennal est évité ; Que cela rencontre les conditions y relatives ; Que la dérogation au RRU Titre I article 16 en ce qui concerne les citernes de récupération des eaux pluviales subsiste ; Que la stricte application de l'article 16 du titre I du RRU à la lumière de l'arrêt du Conseil d'État « Bultot » impliquerait de prévoir des citernes de récupération d'une capacité de 33 litres par m² de toitures soit 35.000 litres ; Que l'application du calculateur « Réutilisation des eaux pluviales » de Bruxelles-Environnement implique de prévoir une citerne de 7 m³ seulement pour alimenter 7 WC et au minimum un robinet de service ; Que le facilitateur eau de Bruxelles Environnement considère que la règle des 33 l/m² de toiture est « obsolète » ; Que les capacités de rétention et de réutilisation ont été fixées à l'aide des calculateurs « Gestion à la parcelle des eaux pluviales » et « Réutilisation des eaux pluviales » de Bruxelles Environnement devant être utilisés dans le cadre des permis d'environnement depuis fin novembre 2022 ; Que ces documents sont bien plus récents que l'article 16 du titre I du RRU qui date de 2006. Que le projet modifié prévoit toutefois : - Des citernes auprès des maisons : 6 m³. - Des citernes dans la cour : 7 m³ ; qu'elles seront toujours nécessaires pour des usages divers : arrosage, nettoyage vélo, entretien... ; Que la dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU subsiste donc mais le projet prévoit plus que ce qu'impose Bruxelles Environnement ; que, par ailleurs, le projet est conforme à l'article 2 du RCU « gestion des eaux pluviales » qui impose une dispersion des eaux pluviales *in situ* ; que la dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU permet de rencontrer une meilleure gestion des eaux pluviales, adaptée à la situation actuelle ; que la dérogation est dès lors admissible ;

Considérant que le demandeur précise en note paysagère les modifications mises en œuvre afin que la végétation grimpante ne crée pas de nuisances sur la mitoyenneté ; Que cela rencontre la condition y relative ;

Considérant que le demandeur fournit les échanges avec le STIB relativement au risque de transmission de secousses depuis le réseau de transport souterrain vers le bâtiment ; Qu'il se soumet aux recommandations préconisées par cette dernière ; Que dès lors cela rencontre la condition y relative ;

Considérant que le parking souterrain est maintenu dans son aménagement projeté ; Que le nombre de logements est diminué de 39 à 38 ; Qu'il y a donc 0,65 emplacement par logement, ce qui est une légère augmentation ; Qu'ainsi la dérogation au RRU Titre VIII article 6 est encore diminuée depuis la deuxième version du projet ; Que, pour le surplus, les motifs ayant conduits à l'octroi de ladite dérogation tels qu'énoncés dans les avis de la commission de concertations susvisés demeurent d'actualité et pertinents ;

Considérant que l'aménagement du sous-sol est précisé ; Que des espaces de rangement interne au logement sont prévus le cas échéant ; Qu'au vu de la superficie importante des logements cela n'impacte pas leur confort et leur habitabilité ; Que cela rencontre la condition y relative ;

Considérant que le rez-de-chaussée est modifié ; Qu'un accès plain-pied est créé depuis le local vélo et mène directement au hall intérieur de l'immeuble ; Que cela permet de créer un accès indépendant ne nécessitant pas l'usage de la plate-forme PMR ; Que cela rencontre la condition y relative ;

Considérant qu'une zone de compostage est placée au début du jardin commun ; Qu'elle est accessible à l'ensemble des résidents ; Que cela rencontre la condition y relative ;

XXX

Charges

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

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

Considérant que la demande de permis concerne l'activité suivante : la création de logements pour une superficie de plancher de 5.267 m² ; Que la superficie de plancher se situe au-dessus du seuil fixé à 1000 m² ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 5.267 m² ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50€ par m² pour le logement ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 263.350,00€, soit 5.267m² x 50€ ;

Considérant la proposition du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Forest du 08/05/2025 d'affecter la somme des charges d'urbanisme au financement de la rénovation de l'équipement d'intérêt collectif la crèche communale Les lutins, située rue Jeff Devos n°47 ;

Considérant que la commune de Forest, et spécifiquement le quartier proche de la demande, connaît un développement immobilier important ; Que l'offre de logements sociaux est considérée comme suffisante dans ledit quartier ; Qu'en revanche l'offre de services et équipements collectifs est déficitaire et qu'il y a lieu de fournir des équipements collectifs pour l'ensemble des habitants forestois ;

Considérant que la crèche communale *Les Lutins*, située rue Jeff Devos n°47 se situe à proximité du projet générateur des charges d'urbanisme ; Que la charge d'urbanisme permettra de contribuer à la rénovation de cet équipement public (crèche) dans le quartier ;

Considérant que l'affectation prioritaire des charges d'urbanisme à la réalisation d'actes et travaux relatifs à des logements encadrés et/ou conventionnés, telle que prévue par les articles 3, § 2 et 4, § 3, de l'arrêté charges, n'est pas souhaitable en l'espèce puisqu'il existe un besoin impérieux d'augmenter l'offre de crèches pour les habitants du quartier ; qu'un tel objectif ressortit explicitement de l'exposé des motifs de l'arrêté charges : « *Considérant qu'en ce qui concerne les logements, la référence choisie pour fixer la valeur de la charge a été le coût de réalisation des équipements locaux dont les futurs habitants du quartier seront les principaux utilisateurs et que les pouvoirs publics ont pour mission de mettre à disposition* » ; que la mise à disposition d'équipements d'intérêt général ou d'intérêt collectif locaux fait partie des objectifs prioritaires de la Région et que la création de logements doit être soutenue par la réalisation de tels équipements qui offrent des services indispensables aux habitants ;

Considérant que cette proposition est acceptée ;

Considérant dès lors que les charges d'urbanisme d'un montant de 263.350,00 € imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme contribueront à financer la rénovation de la crèche communale *Les Lutins*, rue Jeff Devos n°47 ;

Conformité au PRAS

Considérant que, conformément à la prescription 0.6, le projet améliore les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot et y favorise le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; Que l'ensemble des toitures plates est végétalisé ;

Considérant de ce qui précède que la demande est conforme au PRAS ;

Conformité au RRU

Considérant que l'ensemble des dérogations à l'implantation et la volumétrie (Titre I) ont fait l'objet d'études attentives et permettent l'intégration harmonieuse du bâtiment dans son contexte ;

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 les incidences du projet, directes et indirectes, à court et à long termes, temporaires ou permanents, ont été analysées et qu'elles ne portent pas atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain et n'ont pas de répercussions sociales ou économiques importantes ;

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

Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant moyennant les conditions émises ci-dessus et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Considérant que les dérogations qu'implique la dernière version du projet ont fait l'objet d'une motivation claire, précise et adéquate dans les avis de la commission de concertation susvisés auxquels le fonctionnaire délégué se rallie ; qu'il ressort de cette motivation que le fonctionnaire délégué a évalué l'opportunité d'octroyer les dérogations sollicitées, et donc les raisons pour lesquelles il estime celles-ci admissibles ; il a, de fait, examiné la possibilité d'appliquer les prescriptions applicables au projet en considérant que le projet permet un meilleur confort d'habitabilité ainsi qu'une meilleure intégration architecturale avec l'octroi desdites dérogations que sans ces dernières ;

Les dérogations au RRU Titre I articles 4, 5, 6 et 16 et Titre VIII article 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-avant.

Les dérogations au Permis de Lotir n°2 sont nulles et non avenues.

Fait à Bruxelles, le

Le fonctionnaire délégué,

Directeur

Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : PU 28677)

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du fonctionnaire délégué. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste à l'adresse suivante :

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

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

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

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

Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du fonctionnaire délégué

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

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

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

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

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 collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

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

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

OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

§ 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/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 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 § 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.

(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 Forest

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente Vorst

AVIS

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

PERMIS D'URBANISME

délivré le ...
à \${Requesters1}
par **Urban.brussels**
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : Démolir deux entrepôts, un
logement et 48 boxes de garages. Construire un
immeuble de 32 appartements à rue et 6 maisons
unifamiliales en intérieur d'ilot; Créer un parking de 25
emplacements couverts pour voitures et aménager 82
emplacements vélo

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

MEDEDELING

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

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

afgegeven op ...
aan \${Requesters1}
door **Urban.brussels**
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : Slopen van twee
pakhuizen, een woning en 48 parkeerplaatsen; Bouw van
een gebouw van 32 appartementen straatzij en 6
eengezinswoningen binnen van het blok; Aanleg van een
overdekte parkeerplaatsen met 24 plaatsen en 82
fietsplaatsen

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :

Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

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).

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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)

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 d'urbanisme ayant pour objet : *"Démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garages. Construire un immeuble de 32 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'ilot; Créer un parking de 25 emplacements couverts pour voitures et aménager 82 emplacements vélo"* , a été octroyé par Urban.brussels en date du

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale suivante : **Forest** du (date) au (date) entre (heure) et (heure)..... à (adresse)
-

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 met als onderwerp “*Slopen van twee pakhuizen, een woning en 48 parkeerplaatsen; Bouw van een gebouw van 32 appartementen straatzij en 6 eengezinswoningen binnen van het blok; Aanleg van een overdekte parkeerplaatsen met 24 plaatsen en 82 fietsplaatsen*” werd verleend door Urban.brussels op

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het volgende gemeentebestuur : **Vorst** op (datum) tussen (uur) en (uur)
-

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:

