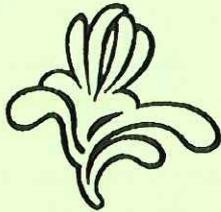


2015
OK

17PFD551422_145_36

MINISTERE
DE LA REGION DE
BRUXELLES-CAPITALE



Administration
de l'Aménagement du
Territoire et du Logement

DIRECTION URBANISME

1035 BRUXELLES,
Gare du Nord
Rue du Progrès 80 - boîte 1
Tél : 02/204.21.11
Fax : 02/204.15.23
E-Mail : aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be

WATERMAEL - BOITSFORT WATERMAAL - BOSVOORDE	
28 -12- 2015	
lls	2838

RECOMMANDE

S.A. SOCIETE DE LOGEMENT DE LA REGION
BRUXELLOISE
Madame Brigitte DE PAUW
Rue Jourdan, 45-55
1060 Bruxelles

24 -12- 2015

Votre lettre du -/-	Vos références -/-	Nos références 17/PFD/551422	Annexe(s) 1 dossier Avis SIAMU Avis de la CRMS Avis ASTRID Recommandations PEB
------------------------	-----------------------	---------------------------------	---

Votre correspondante : Sandrine BUELINCKX, Attaché - tél. : 02/204.17.26 - E-mail : sbuelinckx@sprb.brussels

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Watermael - Boitsfort
- Demandeur : S.A. SOCIETE DE LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE
Madame Brigitte DE PAUW
- Situation de la demande : Avenue des Archiducs
Square des Archiducs
Berensheide
- Objet de la demande : Construire un ensemble de 59 logements avec parking souterrain, une crèche et une maison médicale

attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 02/04/2015 ;

vu l'ordonnance du 29 août 1991 de la planification et de l'urbanisme modifiée ;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles Capitale du 6 juillet 1992 désignant les fonctionnaires délégués modifié ;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juillet 1992 relatif à l'instruction par le fonctionnaire délégué des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme sollicités par une personne de droit public ou relatives à des travaux d'utilité publique modifié par l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 1993;

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

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

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

(1) vu l'avis du 16/06/2015 du Collège des Bourgmestre et Echevins de Watermael – Boitsfort, donné hors délai ;

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter
(2) Concerne les bâtiments

- (1) attendu, en effet, que le Collège des Bourgmestres et Echevins de Watermael - Boitsfort n'a pas émis son avis dans les trente jours de la date de la demande qui lui en a été faite par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire (lettre du 02/04/2015) ; que cet avis est donc réputé favorable ;

attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien :

- (1) un plan particulier d'affectation du sol approuvé et dénommé
 (1) dont la modification a été décidée par arrêté du
 (1) un permis de lotir n° du
 (1) dont la modification – l'annulation⁽¹⁾ a été décidée par arrêté du

(1) attendu que la demande déroge au susdit plan particulier – permis de lotir⁽¹⁾ ; que par sa délibération du , le Collège a émis son avis sur la demande de dérogation⁽¹⁾ ;

- (1) attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/05/2015 au 09/06/2015 et que 12 réclamations ont été introduites ;
- (1) vu l'avis de la commission de concertation du 01/07/2015 ;
- (1) vu les règlements régionaux d'urbanisme ;
- (1) vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRETE :

Article 1er Le permis est délivré à S.A. SOCIETE DE LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE, c/o Madame Brigitte DEPAUW, pour les motifs suivants ⁽²⁾ :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection de l'arrêté de classement (AGRBC du 05/02/2001), en tant qu'ensemble, des Cités-jardins « Le Logis et Floréal » ;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du PRAS ; que le projet prévoit, en effet, la réalisation de logements et d'équipements, ceci en conformité avec les prescriptions 0.7 et 1.1 du PRAS ;

Considérant que la demande porte sur la construction de 59 logements passifs, d'un parking en sous-sol de 22 emplacements, d'un parking en surface de 35 emplacements, d'une crèche de 46 lits de 600m² et d'une maison médicale de 200m² ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'enquête publique pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - prescription générale 0.7.2 : Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;
 - prescription 1.5.2°. : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- Application de l'article 153, §2 du COBAT: dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles 11 (stationnement en zone de recul) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (stationnement)) ;
- Application de l'article 147 du COBAT : rapport d'incidences ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis de la commission de concertation, en application notamment de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) car la demande se situe dans la zone de protection des Cités-jardins ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/05/2015 au 09/06/2015 et que 12 réclamations ont été introduites ;

Considérant que ces réclamations ont été répertoriées selon différents domaines et portent sur :

1. En matière de planification de l'ensemble des projets prévus aux environs du site

- la planification générale aux environs du site en tenant compte de l'ensemble des projets en cours ou à venir (extension du commissariat, la réalisation du Plan logement 2014 concernant l'augmentation des habitants dans le quartier, le projet du projet du Chant des Cailles) nécessiterait l'élaboration préalable d'un PPAS ou d'un schéma directeur de l'aménagement de l'îlot ;
- le fait de revoir le projet dans sa globalité en incluant une étude d'incidences ;
- le nombre de logements mis à l'étude a toujours été de 59 et doit pouvoir être rediscuté ;

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

(2) Concerne les bâtiments

2. En matière de stationnement et de mobilité

2.1 Parking en surface

- la localisation du parking extérieur se fait en zone de cours et jardins ainsi qu'en zone de retrait latéral, telles que définies au titre I du RRU, et constitue une dérogation à ce règlement (imperméabilisation d'une surface végétale) et donc aux bonnes pratiques,
- les nuisances (sonores, lumineuses, pollution) liées au parking pour l'habitation voisine sise au n°10, dont le jardin, les fenêtres du séjour et des chambres sont dirigées vers ce nouveau parking ;
- le parking en surface est incompatible avec l'esprit des Cités-jardins. Les unités de parcage qui existent dans le Logis depuis sa création ont été créées sous forme de « batteries de garages » bien intégrées au paysage ;
- la clarification du statut du parking en surface(public ou privé ?) ;
- l'aménagement de ce parking général en cul-de-sac et dont l'accès est limité en largeur, rend très difficiles les manœuvres d'entrée et de sortie ; il est impossible que 2 véhicules puissent se croiser ;
- il faudrait résoudre le conflit entre accès nouveau parking et accès Hanse à solutionner
- il faudrait sécuriser l'accès car c'est un point de convergence de flux importants de circulation ;
- il faut également rendre en compte les remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique « environnement » ;
- les solutions à envisager sont, pour les réclamants, les suivantes :
 - Aménager des parkings en sous-sol des bâtiments B et C, et ce à la place des caves ; il vaudrait mieux supprimer les caves et aménager du stationnement souterrain ce qui évitera le surcoût lié à la construction d'un nouveau parking en souterrain.
 - Un parking en surface aurait été plus adapté côté Archiducs que jouxtant le Clos et les nouvelles maisons du projet.
 - Étendre le parking souterrain à 59 emplacements ou prévoir 37 emplacements dans le projet futur de l'avenue des Cailles, mené par la Commune, car à cet endroit, l'immeuble sera bâti à front de voirie et exigera de créer un sous-sol, lequel pourrait alors accueillir ces voitures.
 - Si le parking en surface est maintenu, il y a lieu de :
 - Fournir un plan détaillant les aménagements de l'accès au parking
 - Supprimer les conflits existants entre les voitures transitant par le Berensheide et les véhicules sortant du futur parking et du clos Hanse
 - Limiter les aménagements en zone de recul
 - Fournir une coupe permettant d'évaluer l'incidence du parking sur la maison sise au n°10 du clos

2.2 Divers

- la demande de plan global et d'une étude de mobilité a été entendue par le Conseil communal, mais le projet Archiducs n'en fait pas partie.
- lors des réunions publiques, aucune réponse claire n'a été donnée quant à la problématique de la mobilité et du stationnement.
- le square est classé et des modifications pour aménager du stationnement seront probablement refusées et peu souhaitables pour conserver la beauté de cet espace.
- le fait que les nouveaux habitants à revenus modestes ne payeront pas pour un emplacement de parking, les rues seront d'autant plus encombrées ;
- la location d'emplacements de stationnement par des riverains est-elle légalement autorisée ?
- la demande ne prévoit pas :
 - d'aménagements spécifiques pour les véhicules électriques ;
 - de zone de chargement-déchargement pour une courte durée, ni sur le terrain, ni devant les logements, impliquant du stationnement en double file gênant le trafic et celui de la STIB ce qui perturbera la tranquillité du voisinage
 - de proposition d'aménagement de type « Kiss and drive » sur le terrain pour les parents de la crèche ; sera-t-il possible de créer cet aménagement devant la crèche, sur le square ? Un parking pour la crèche est plus sûr pour la sécurité des parents et enfants
 - de parking réservé à la crèche
 - de zone de livraison ou pour les véhicules d'entretien sur le terrain pour la crèche. Ce type de véhicules se rendant quotidiennement sur le site.
 - d'emplacements de petite taille, ni pour les motos, ni pour vélos avec remorques
- le parking le long du clos Hanse porte atteinte à la tranquillité des habitants du clos ;
- le nombre de vélos trop important est inesthétique et est à déplacer en intérieur d'îlot ;
- la station Villo refusée en 2012 pourrait être implantée en intérieur d'îlot dans le cadre du projet
- le projet n'est pas réaliste en termes de mobilité et stationnement ;

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments

- le nombre d'emplacements de stationnement projeté pour le projet est insuffisant ainsi que le parking de la Pépinière ;
- optimiser l'entrée, les accès, la circulation devant l'entrée des immeubles B et C, vu le nombre de fonctions autour de celles-ci (arrêt STIB, piétons, habitants, crèche, maison médicale)

3. Architecture et intégration urbanistique - gabarits

3.1 Intégration - esthétique

- Le projet n'est pas inclus dans le périmètre des Cités-jardins ; ce périmètre ne doit pas être étendu; l'architecture du nouveau projet aurait dû être pensée en fonction des immeubles aux alentours, étant des immeubles de petits gabarits de type 3 façades, de style classique
- Le projet ne répond pas à l'objectif du titre I du RRU en ce qu'il ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques du quartier et ne forme pas un ensemble cohérent avec les constructions existantes ; les nouvelles petites maisons du Berensheide ne s'accordent pas avec l'architecture du Berensheide
- Les petites fenêtres disparates disposées en façade des immeubles ne s'harmonisent pas avec la proposition d'intégration au Logis-Floral, ni avec les autres immeubles du square
- L'auvent du square ne correspond pas au caractère architectural du square
- Les portes et fenêtres des nouvelles maisons Berensheide en aluminium coloré dénoteront avec le paysage urbain, la commune ayant pour ligne de conduite de privilégier les châssis en bois
- Le revêtement blanc du rez-de-chaussée sur le square sera tagué, le mur étant exposé au passage des piétons nuit et jour ;
- Esthétique trop différente de ce qui existe autour, ne rappelant en rien les Cités-jardins ;

3.2 Gabarits

- le gabarit Hector Denis est une exception.
- les gabarits des immeubles existants indiqués sur les plans sont erronés (Hector Denis varie de R+4 à R+5 et non R+7, ...) ;
- la hauteur des immeubles sur le square est atténuée par un dernier étage en retrait ; à l'inverse, le projet est en surplomb et doit être modifié (« tête » des immeubles A B et C).
- la hauteur des nouvelles constructions en bas du Berensheide est trop importante (R+3), implique un enclavement de l'habitation sise au n°258 qui, sur sa droite présente un immeuble plus haut également. La demande est en dérogation au titre I du RRU. Implique aussi perte d'ensoleillement et des vues vers l'intérieur de l'îlot.
- la hauteur des immeubles du Berensheide devrait être partout celle d'un R+1 et ce pour plus d'harmonie et moins d'impact sur les maisons existantes du bas du Berensheide
- une meilleure transition de gabarits devrait être proposée entre le bâtiment A et l'avenue des Archiducs, le R+5 se justifiant sur le square mais pas dans l'avenue des Archiducs ; une hauteur plus importante ne se justifie-t-elle pas plus au centre du projet au niveau du bâtiment B, à l'image de l'immeuble Hector Denis ? Ceci permettrait de ne pas « écraser » les maisons de l'entrée de l'avenue des Archiducs dont le gabarit ne dépasse pas le R+1+T. Ces remarques sont également valables en termes de densité d'habitat.
- Les panneaux solaires en toiture augmentent la hauteur et sont peu esthétiques depuis les étages des immeubles environnants ; il faudrait concevoir le projet avec des toitures en pente et y intégrer ceux-ci.

4. Implantation

- la localisation de la crèche à côté de la Pépinière est dangereux vu l'utilisation de produits chimiques et la présence d'espèces végétales allergènes
- le projet manque d'humanité avec implantation radiale et « tête » sur le square et à l'intérieur de l'îlot, ce qui implique un impact important du flanc de la construction sur le Berensheide, diminuant l'ensoleillement des habitants du bas de la rue
- l'implantation radiale du bâtiment B vers l'intérieur de l'îlot sur 40m est une atteinte à la zone de cours et jardins et cette implantation n'est pas conforme au titre I du RRU car elle ne respecte pas l'alignement des constructions existantes sur le Square qui sont parallèles à la voirie
- le dernier logement d'about du Berensheide sur pilotis domine les jardins du Clos ; son implantation en dehors de l'alignement est en dérogation au RRU et crée des vues plongeantes depuis les fenêtres et balcons de la façade latérale ;

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments

5. Densité

- le ratio P/S de 1,7 est trop élevé par rapport à celui des îlots voisins ;
- lors des grosses pluies, inondation du bas du Berensheide ; il y a lieu de prévoir un égouttage suffisant.

6. Espaces verts et intérieur d'îlot

6.1 Environnement

- Faire une étude de sol afin de garantir que le sol est sain (cf Pépinières) ;
- Impact sur la faune et la flore qui s'est développée depuis de nombreuses années sur le terrain à bâtir
- Robiniers du parking en surface : il s'agit d'une espèce invasive ;

6.2 Venelle

- L'objectif du projet, tel que déclaré par l'architecte, est de travailler en continuité du modèle des Cités-jardins ; ceci nécessite de créer une nouvelle venelle entre le terrain et celui dit de l' « avenue des Cailles ». Cette venelle devrait être aménagée sur 3m de large et 50m de long, idéalement le long du clos J. HANSE ; le terrain appartient à la Commune et est loué à la Pépinière. La Commune doit décider de créer cette voirie et renégocier le bail avec la Pépinière.
- la venelle piétonne le long du clos porte atteinte à l'intimité de l'habitation sise au n°10 du clos :
- prévoir des écrans de verdure (arbres, arbustes...) pour protéger les voisins comme prévu du côté est du projet et planter au point le plus bas possible du relief du terrain
- la création de venelles est bien mais celles des Cités-jardins sont peu utilisées et mal entretenues

6.3 Aménagements

- le déplacement des rangements vélos et des potagers collectifs implantés en zone de cours et jardins et de retrait latéral du côté du 10 du clos Hanse vers les jardins des bâtiments C et D afin d'éviter nuisances du côté du clos Hanse
- le statut des espaces verts en intérieur d'îlot (publics ou privés ?), horaires d'accessibilité
- quid de l'entretien et des frais liés à celui-ci ?
- la gestion des parcelles à cultiver, par qui et pour qui ?
- les potagers peuvent être inesthétiques ; existe-t-il un règlement gérant l'esthétique paysagère ?
- les prés fleuris sont-ils accessibles aux chiens et aux enfants ?
- l'utilisation des chemins par les piétons et cyclistes est dangereuse.
- une plaine de jeux sera-t-elle aménagée ?

7. Documents fournis

Les panneaux solaires sur les toitures plates ne sont pas repris sur la vue 3D d'ensemble, ce qui donne une idée fautive du projet.

Les affiches de l'enquête publique ne mentionnent pas dans l'objet le parking en surface à côté du clos J. Hanse : il faut recommencer l'enquête publique.

Le rapport d'incidences ne fournit pas les informations claires permettant d'informer et prendre les décisions sur le projet:

- Sur base de quels documents ou de quelles études les chiffres repris dans le rapport ont-ils été évalués ?
- Le projet peut-il être validé sur base de chiffres non-validés ?
- Les mouvements des voitures sont largement sous-évalués et plus proche du millier de déplacements par jour, concentrés aux heures de pointe (habitants, visiteurs, parents, personnel, patients, médecins...)
- Les chiffres et les informations sur la mobilité sont obsolètes (demande station Villo en cours alors que le projet a été refusé en 2012)
- L'évaluation relative à la mobilité a été faite avant la fin des travaux du commissariat; le projet ne tient donc pas compte de la situation réelle
- Pas d'emplacements prévus après réaffectation Hector Denis : il doit en être tenu en compte dans problème de mobilité
- Pas de coupe transversale dans le dossier montrant l'élévation des ouvrages prévus par rapport à la parcelle du n°10 du Clos (chemin piéton, parking)

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments

- Projet situé à la limite de 4 zones d'influence et non 3, l'avenue des Tritomas desservant la place Pinoy sur Auderghem mais aussi la E411 ; le square des Archiducs étant un lieu de passage des navetteurs (B256 et 258)
- Le Berensheide n'est pas une voirie comportant du stationnement des 2 côtés, la largeur ne permettant pas de se croiser si des voitures stationnent de part et d'autre ;
- Des projets autres que « Hector Denis » sont en cours et ne sont pas cités, donc pas pris en compte ;
- Ne mentionne pas les projets Archiducs Nord et Chant des Cailles ;
- Les parents des enfants qui fréquenteront la nouvelle crèche ne seront pas uniquement du quartier tel que décrit mais seront fonction de la position sur la liste d'attente générale ;
- La maison médicale n'est pas une attente des riverains, ce mot étant utilisé uniquement pour qualifier les habitants du Logis-Floréal, les riverains englobant également les habitants de l'avenue des Princes Brabançons, du clos J. Hanse et du Berensheide ;
- Nombre de logements et d'emplacements varient selon les documents, ce qui ne permet pas de vérifier que le projet répond en matière de stationnement au titre VIII RRU (1 logement 1 emplacement) ;
- Le formulaire de demande de permis d'urbanisme n'indique aucun emplacement vélo, ni emplacement PMR ; les plantations le long du parking ne sont pas mentionnées ;
- le nombre d'enfants indiqué pour la crèche n'est pas clair ;
- le nombre de cabinets médicaux varie, selon les documents, de 3 à 4 ;
- le projet Villo mentionné n'existe pas ;

8. Divers

- o Le projet n'est pas conforme au programme proposé lors des séances d'informations de l'ERU et il n'a pas été tenu compte des TP du point de vue du gabarit, des implantations et des formes architecturales.
- o Les vibrations lors du chantier entraineront des dégâts aux immeubles voisins datant des années 20' ;
- o Déplacer les bulles à verre existantes ;
- o Des propositions ont été émises par les réclamants :
 - Revoir l'aspect architectural côté Berensheide pour améliorer intégration
 - Prévoir un axe complet « sens unique », accessible aux vélos et voitures, entre parking Berensheide et Archiducs
 - Prévoir quelques places de stationnement de courte durée au centre de cet axe, ce qui permet de déposer les enfants à la crèche, d'assurer les livraisons, de stationner les véhicules des services techniques et d'entretien, d'éviter les stationnements dangereux et illégaux aux abords du square
 - Ce chemin serait limité à 10km/h et utilisé par les personnes qui ont droit d'accès

Considérant l'avis de la commission de concertation émis en séance du 01/07/2015, en l'absence du représentant de la direction de l'urbanisme de la Région, libellé pour extrait comme suit :

AVIS favorable sous réserve de Bruxelles-Environnement, Citydev et de la Commune :

- *De corriger les erreurs matérielles contenues dans le rapport d'incidences*
- *De renforcer la protection entre les jardins mitoyens du clos Joseph Hanse et le nouveau parking du Berensheide*
- *De planter des espèces non invasives et indigènes sur l'ensemble de la parcelle (pas de robiniers faux acacias) en se basant sur la liste figurant en annexe de l'Ordonnance relative à la protection de la nature du 1/12/2012*
- *De revoir les accès au parking en surface aménagé dans le Berensheide en tenant compte des remarques suivantes :*
 - o *Fournir un plan détaillant les aménagements d'accès au parking*
 - o *Limiter les risques de conflits entre les voitures transitant par le Berensheide et les véhicules sortant du futur parking et du clos Hanse*
 - o *Limiter les aménagements en zone de recul*
 - o *Fournir une coupe permettant d'évaluer l'incidence du parking sur la maison sise au n°10 du clos*

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments

Avis minoritaire de la DMS :

« *Considérants supplémentaires* » :

Considérant que les emplacements vélos en plein air ne proposent pas une intégration paysagère satisfaisante et qu'il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères des zones de recul ;

Considérant que les emplacements de parking en plein air portent atteinte aux intérieurs d'îlots ainsi qu'à la bonne habitabilité des nouveaux logements et aux immeubles situés au clos Joseph Hanse ;

Avis favorable sous réserve de :

- *Corriger les erreurs matérielles contenues dans le rapport d'incidences*
- *Planter des espèces non invasives sur l'ensemble de la parcelle (pas de robiniers)*
- *trouver une solution alternative afin de supprimer les emplacements de parking en plein air, d'y aménager les emplacements vélos (prévus en zone recul Berensheide) dans un aménagement paysager de qualité*
- *Prévoir la plantation d'arbres à la limite du parking de la Pépinière*
- *De déplacer les emplacements vélos situés en zone de recul avenue des Archiducs afin d'améliorer les qualités paysagères*

Considérant que le projet déroge aux articles 11 et 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul est liée à la présence d'infrastructures pour les vélos et la présence de places de stationnement à l'air libre côté avenue des Archiducs destinées aux véhicules d'urgence et 4 places de parking, côté rue Berensheide, implantées dans la continuité de la zone recul définie par l'implantation des bâtiments C et D ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU est liée à l'aménagement des zones de retrait latéral comportant également des infrastructures pour les vélos et le parking à ciel ouvert, côté Berensheide ;

Considérant que les réclamants se plaignent de la régularité de l'enquête publique, en ce que la vue axonométrique accompagnant l'affiche de l'enquête n'illustre pas la présence de panneaux solaires sur les toitures plates du projet ; que l'existence d'une lacune sur la vue axonométrique n'entraîne l'irrégularité de l'enquête publique qu'à partir du moment où elle a causé grief aux réclamants ; qu'il en va de même de l'identification de l'objet de la demande (la critique portant sur l'absence de mention d'un parking à ciel ouvert de 35 places) ; que les réclamants, ayant déposé en temps utiles, une réclamation particulièrement étayée, ne démontrent pas que l'affichage réalisé, ainsi que l'axonométrie fournie, n'ont pas rempli leur fonction d'information ;

Considérant que selon les articles 127 et 143 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), la complétude du rapport d'incidences est avérée (courrier de BDU envoyé le 07/05/2015) ;

Considérant qu'il est apparu à la lecture du rapport d'incidences que celui-ci comportait des erreurs matérielles ; que toutefois ces erreurs n'ont pas d'impact sur la bonne compréhension du projet et de ses incidences par les réclamants et par les autorités compétentes, vu les documents joints au dossier et qui permettent aisément de rectifier ces erreurs ; que les réclamants n'établissent pas qu'ils n'auraient pas été, de ce fait, en mesure de réclamer en parfaite connaissance de cause ; que le contenu de leur réclamation permet de constater qu'ils avaient bien perçu la portée du projet et de ses implications ;

Qu'en ce qui concerne l'absence de station Villo (projet refusé), cette circonstance n'est pas, en soi, de nature à remettre en cause les conclusions du rapport d'incidences, le projet prévoyant par ailleurs des emplacements spécialement réservés aux vélos ;

Qu'en ce qui concerne l'absence de mention d'autres projets dans le rapport d'incidences, l'évaluation des incidences doit se faire au regard de la situation existante (article 143, 5°, du CoBAT), étant rappelé qu'une évaluation de la situation existante peut figurer de manière sommaire dans un rapport d'incidences dès lors qu'il n'apparaît pas que l'autorité aurait pu être induite en erreur par ce caractère ; qu'une telle démonstration n'est pas apportée en l'espèce ; qu'en outre, les réclamants confondent, pour le surplus, la notion de situation existante avec des projets non encore réalisés ou non encore aboutis (commissariat) au moment où l'évaluation des incidences a été opérée ; que leur critique ne porte donc pas ;

Considérant que l'objet de la demande figurant dans le cadre III du formulaire de demande de permis d'urbanisme reprend : « *Construction d'un ensemble de 59 logements avec parking souterrain, d'une crèche et d'une maison médicale* » ; que ce cadre ne mentionne pas de manière explicite le parking à ciel ouvert de 35 emplacements ;

Considérant que les pièces jointes au dossier (cf. le rapport d'incidences, la note explicative et le cadre VII du formulaire de demande de permis d'urbanisme) font néanmoins explicitement référence à ce parking à ciel ouvert ; que le projet a donc pu être analysé en tenant compte de l'entièreté de la programmation ; que les réclamants n'ont d'ailleurs pas manqué de se plaindre de la présence de ce parking, ceci démontrant qu'ils étaient parfaitement informés de l'existence de celui-ci ; que l'omission dénoncée ne leur cause nullement grief et ne les a nullement induits en erreur ;

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments

Considérant que le projet permet de créer des logements moyens en forte demande dans la commune ; ceci permettant également d'offrir une mixité de type de logements sur le territoire communal et de maintenir les jeunes ménages au sein de la commune ;

Que ceci répond aux objectifs du projet de PRDD visant à améliorer l'offre de logements à destination de la classe moyenne (voir la partie 2 chapitre 1 point 4) ;

Considérant qu'il n'existe pas de logements de type moyen à proximité du site;

Considérant que la construction d'une crèche permet de répondre aux besoins et à la demande de la population d'améliorer la couverture des infrastructures d'accueil de la petite enfance sur le territoire communal;

Considérant que la situation de la crèche au square des Archiducs permet de créer une troisième structure d'accueil décentrée par rapport aux crèches existantes de la rue du Roitelet et de la chaussée de la Hulpe et de répondre ainsi aux attentes d'une population locale;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, d'une superficie de 200m², étant une maison médicale aménagée en 3 cabinets médicaux, 1 cabinet de kiné et un cabinet pour infirmier(ière) ;

Que cet aspect du projet entend répondre au besoin urgent et croissant de médecins généralistes en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le total de la superficie des équipements projetés (crèche + maison médicale) est de 800m² ;

Considérant que l'installation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public est autorisée dans toutes les zones du PRAS pour autant que ceux-ci soient compatibles avec la destination principale de la zone considérée, à savoir dans le cas présent une zone d'habitation à prédominance résidentielle, et les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant (prescription 0.7 du PRAS);

Considérant qu'en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS, la superficie plancher d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ne peut dépasser 250m² par immeuble, au sens du glossaire du PRAS, étant un ensemble de constructions et de leurs abords considérés comme formant un tout pour la demande de permis d'urbanisme ; qu'au regard de cette définition, les bâtiments A, B et C ne forment entre eux qu'un seul immeuble, la limite des 250 m² d'équipement devant être appréciée par rapport à ces trois bâtiments ;

Considérant que le dépassement du seuil d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en terme de superficie plancher est de 550m² ;

Que, compte tenu de ce dépassement, la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité, conformément à la prescription générale 0.7 du PRAS;

Considérant que le projet répond à la prescription générale 0.7. du PRAS offrant la possibilité d'implanter des équipements d'intérêt collectif dans toutes les zones pour autant que ceux-ci soient compatibles avec la destination principale de la zone considérée et des caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que, conformément à la prescription particulière 1.5 du PRAS, les équipements de plus de 250m² en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS sont autorisés pour autant que la nature des activités soit compatible avec l'habitation et que la continuité du logement soit assurée;

Considérant que la taille des équipements envisagés demeure limitée à l'échelle de l'ensemble de la zone du PRAS et ne porte donc pas atteinte à la fonction principale de celle-ci, étant le logement ; que l'aménagement d'une crèche et d'une maison médicale dans des bâtiments principalement destinés au logement permet de réaliser une intégration de ces équipements dans des constructions à vocation résidentielle et d'assurer la compatibilité avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que la continuité du logement est bien assurée telle que le prévoit la prescription particulière 1.5.2° du PRAS en ce que le projet prévoit que la plupart des m² projetés sont destinés au logement par la création de 59 unités d'habitation ;

Considérant que la nature des activités des équipements de crèche et de la maison médicale est compatible avec

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

(2) Concerne les bâtiments

le logement, notamment en ce que ceux-ci assurent la tranquillité du voisinage en soirée et les week-ends et n'engendrent pas de pollutions susceptibles de porter atteinte à la santé des riverains ;

Considérant que les constructions existantes aux abords du site présentent une certaine diversité des caractéristiques urbanistiques et architecturales, tant au niveau du bâti existant ancien que nouveau ;

Considérant en effet que le tissu urbain sur et autour du square des Archiducs est constitué des éléments suivants :

- d'un immeuble ancien de référence historique "immeuble Eggerickx" ;
- des Cités-jardins du " Le Logis" et du "Floréal" ;
- d'un front commercial dont les constructions datent essentiellement d'avant 1932 ;
- des Pépinières de Boitsfort et de serres récentes ;
- de terrains non bâtis ;
- de villas 3 et 4 façades au Berensheide et avenue des Princes Brabançons ;
- de villas jumelées au clos Joseph Hanse ;
- de petits immeubles à appartements avenue des Cailles ;
- du parc de la Héronnière ;
- de tours de logements de type Etrimmo en contre bas du square ;
- d'habitations unifamiliales, d'un terrain de sport et d'un immeuble aménagé partiellement en commissariat et de bureaux (Belgacom) rue des Tritomas ;

Considérant que l'esthétique du projet est de qualité (voir les appréciations portées, ci-après, sur ce point) et permet d'être compatible avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant qu'en terme de programmation volumétrique, le projet porte sur la construction de 59 logements, dont certains sont implantés en mitoyenneté côté Berensheide et en ordre semi-ouvert pour les bâtiments A, B et C, disposés de manière radiale au regard du square des Archiducs ;

Considérant que le projet présente une unicité architecturale par le traitement du rez-de-chaussée avec un soubassement s'accordant à la forme courbe du square ;

Considérant que l'implantation telle que projetée renforce l'espace et la lecture du square des Archiducs et permet de ne pas interférer avec l'immeuble de logements sociaux Hector Denis, donnant vers ce même square ;

Considérant que les bâtiments du projet ont été implantés de manière à maintenir des percées visuelles entre ceux-ci et de ménager un espace vert de qualité en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'à titre informatif, cette implantation s'inscrit dans le plan d'aménagement initial de 1922 tel que dessiné et réalisé en partie (immeuble Hector Denis) par les auteurs de projet de l'époque ;

Considérant que l'implantation telle que projetée améliore la structure spatiale du square et atténue le caractère disparate des constructions par la continuité du bâti autour du square ;

Considérant que le parti architectural du projet est également de privilégier le maintien de la qualité de l'intérieur d'îlot par la préservation de la verdurisation du site, répondant ainsi à la prescription générale 0.6 du PRAS sur le maintien et l'amélioration des qualités paysagères des intérieurs d'îlot ;

Considérant que l'implantation projetée permet également de préserver et d'encourager le développement économique des Pépinières de Boitsfort en assurant, entre autres, la visibilité des installations ;

Considérant que le projet vise à créer un continuum bâti implanté entre les Cités-jardins et les logements situés de l'autre côté du square (Berensheide, Princes Brabançons) ;

Considérant que l'implantation à la fois morcelée en partie supérieure du projet et radiale en partie inférieure préserve l'ensoleillement du square, allège la composition générale en ouvrant les perspectives et laisse pénétrer la lumière naturelle et le soleil au sein des nouveaux logements ;

Considérant que le gabarit plus bas du bâtiment C et la largeur de voirie entre celui-ci et les habitations du Berensheide, empêchent les ombres portées de ce côté vers les maisons existantes du Berensheide ;

Considérant que le bâtiment A, plus haut, engendre des ombres portées sur l'avenue des Archiducs, celles-ci sont toutefois minimisées vu la largeur de voirie de l'ordre de 10m ;

Considérant que les trois bâtiments sont implantés de manière décroissante, de manière à former une transition entre le bloc de logements sociaux datant des années 1930 (R+5 et R+6), respectant un front bâti courbe édifié à l'alignement, et des bâtiments privés, plus bas (R+1 + recul) situés Berensheide ;

Considérant que les gabarits du projet vont de R+1 à R+5

Que ces gabarits sont, en ce qui concerne :

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments

- le bâtiment au niveau du rez-de-chaussée le long du square respecte l'alignement de celui-ci ;
- le bâtiment A, soit le plus élevé, de R+5, parallèle à l'avenue des Archiducs ; il s'agit du bloc de logements sociaux précité.
- le bâtiment C, de R+3, parallèle au Berensheide et se prolongeant par des maisons mitoyennes (R+1) en vis-à-vis des villas ;
- le bâtiment B, de R+4, implanté de manière perpendiculaire par rapport à l'alignement, et de taille intermédiaire

Considérant que le volume bas de liaison entre les 3 bâtiments permet l'installation et l'intégration dans le projet des équipements d'intérêt collectif ou de service public, donnant sur le square ;

Considérant que cette position le long du square est optimale en ce que celle-ci garantit une visibilité maximale, depuis l'espace public, de ces équipements pour les futurs utilisateurs;

Considérant que l'alignement est respecté le long du Berensheide par le bâtiment principal, le décrochage en bout de bâtiment est une particularité ;

Considérant que l'implantation choisie pour la crèche permet de concevoir un projet pédagogique qui rencontre la priorité 7 3.1.3. du PRD - *Ouverture des écoles et des crèches à leur environnement* : "Dans les écoles, les activités favorisant l'ouverture des enfants sur le monde extérieur devront être soutenues, initiatives culturelles et sociales visant à accroître la citoyenneté " en ce que l'intérieur de l'îlot constitue un terrain de découverte diversifiés (potagers, verger...);

Considérant que cette crèche permettra d'accueillir 4 sections de 12 enfants, soit un total de 48 enfants ; que cette crèche répondra aux normes de l'ONE en matière d'accueil des enfants ;

Considérant que l'implantation centrale des équipements sur l'anneau du square, à distance des habitations existantes, permet de minimiser les nuisances éventuelles liées à la fréquentation de ces derniers en journée (entrées/sorties, bruits, ...) et d'assurer ainsi la compatibilité avec la fonction principale de la zone;

Considérant que les choix d'implantation tiennent également compte des exigences de constructions passives puisque celles-ci ont été orientées afin d'optimiser le rendement énergétique et de diminuer au maximum les ombres portées ;

Considérant que l'implantation des panneaux solaires en toiture des bâtiments A, B et C vers l'intérieur de l'îlot n'augmentera pas l'ombrage des immeubles voisins existants ;

Considérant qu'en termes de programmation de la typologie des logements projetés, il apparaît, au regard du parc immobilier de la Régie foncière de la commune de Watermael-Boitsfort, que celui-ci requiert la création de logements de plus petite taille, de type 1 ou 2 chambres ;

Considérant que le programme proposé entend répondre à ce déficit et propose dès lors la réalisation de :

- 23 logements de 1 chambre, dont 1 adapté aux PMR ;
- 23 logements de 2 chambres, dont 2 adaptés aux PMR ;
- 10 logements de 3 chambres, tous aménagés en duplex ;
- 3 logements de 4 chambres, tous aménagés en duplex ;

Considérant que la répartition des logements, telle que proposée en fonction du nombre de chambres, permet de répondre aux besoins spécifiques de la commune de Watermael-Boitsfort, tel que cela a été étudié par le service de la Régie foncière ;

Considérant que le projet propose 3 appartements aménagés pour les besoins des personnes à mobilité réduite (PMR), répondant aux normes définies au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'accessibilité pour les PMR ;

Considérant que les aménagements intérieurs et la diversité des plans proposés pour les logements sont de qualité et permettent de garantir une qualité de vie pour les futurs habitants ;

Considérant que tous les logements situés au rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin et les appartements des étages d'au moins une terrasse permettant de profiter d'un espace extérieur de détente ;

Considérant que le projet dispose des locaux de service et de caves, conformément aux exigences du titre II du RRU, les locaux poubelles étant situés au -1 du bâtiment A, évitant ainsi les containers à rue et les odeurs nauséabondes au niveau de la voirie ;

Considérant qu'en termes d'esthétique, le socle du projet est prévu en teinte claire et les immeubles en briques grises en référence aux tons des enduits des Cités-jardins ;

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments

- Considérant que les façades sont travaillées comme « pixélisées » de briques plus claires afin d'animer les surfaces ;
- Considérant que l'esthétique d'ensemble des 3 bâtiments A, B et C rappelle la composition des grands immeubles du Floréal tel que le « Fer à Cheval » et l'immeuble « Hector Denis » ;
- Considérant que les volumes sont « sculptés », afin d'offrir une diversité esthétique et éviter un aspect monolithique ;
- Considérant que le socle comporte un auvent circulaire débordant sur la voirie ce qui permet d'accentuer la forme de référence du square ;
- Considérant que les petites habitations du côté Berensheide s'inspirent du vocabulaire utilisé au sein de la Cité-jardin « le Floréal » par des éléments tels que les proportions, l'auvent positionné au-dessus des portes d'entrée, le bow-window, ... ;
- Considérant que le volume achevant l'alignement des nouvelles maisons est motivé par la volonté de créer un lien visuel entre le clos et le projet, le pilotis permettant de dégager l'angle du site et de le signaler comme accès au site (parking et entrée piétonne) ;
- Considérant que le parti architectural de construire une crèche de plain-pied est vivement conseillé par l'ONE ;
- Considérant que la finition de la toiture de la crèche est aménagée en toiture végétale ce qui permet de préserver le caractère naturel et verdoyant du paysage, de la parcelle et de l'îlot (voir les pépinières, champs et jardins privatifs aux abords du projet) ;
- Considérant que la typologie variée du bâti permet de concevoir une esthétique de qualité qui se détache des constructions voisines existantes alentours, tout en prenant en considération le cadre bâti environnant, et permet également d'identifier l'affectation du bien en tant qu'équipement public ;
- Considérant qu'en termes de mobilité, le projet prévoit l'aménagement de 2 parkings, l'un souterrain comportant 22 emplacements, l'autre en surface pour 35 places, côté Berensheide, soit un total de 57 emplacements pour 59 logements ;
- Considérant que le permis d'environnement de classe 2 (parking couvert de 22 véhicules – rubrique 68A, bâtiment A et parking à ciel ouvert de 35 véhicules – rubrique 152A et de classe 3 (pour deux chaudières en cascade – rubrique 40A), a été délivré par l'IBGE le 10/03/2015 ;
- Considérant que le projet prévoit également 118 emplacements vélo sur le site, dont certains sont disséminés aux abords des entrées des bâtiments ; que ceux-ci sont par ailleurs imposés par le permis d'environnement (cf. page 16 du PE) ;
- Considérant que l'aménagement du parking côté Berensheide, tel qu'initialement proposé, ne répond pas à la notion de bon aménagement des lieux, en ce que celui-ci s'implante en débordant dans la zone de recul, et au regard des contraintes techniques liées à la mobilité (espace de giration des véhicules), en ce que celui-ci est aménagé au détriment de la qualité de l'accès à celui-ci ;
- Considérant que le projet d'aménagement du parking tel qu'introduit ne permet pas de résoudre le conflit entre l'accès au nouveau parking et celui du clos Joseph Hanse ;
- Considérant que, vu l'implantation de 4 places de parking en zone de recul, cette implantation hypothèque les mouvements d'entrée/sortie sur le site ; qu'il y aura donc lieu de sécuriser cet accès au parking car le haut du Berensheide est un point de convergence de flux importants véhicules ;
- Considérant que, vu le double sens de circulation le long de Berensheide, l'aménagement projeté de l'accès/sortie au parking en surface n'est possible que dans le sens de la montée du Berensheide, les voitures qui en sortent sont dirigées vers le square, la chicane de sortie est donc dangereuse et le 1er emplacement du parking est mal implanté ;
- Considérant que ce parking a été conçu dans l'état d'esprit de maintenir une continuité « verte » en proposant une intégration paysagère ; que le projet prévoit en effet la plantation de haies de séparation et des arbres tous les 3 emplacements du côté du clos Hanse ; une couverture végétale est prévue afin de les dissimuler depuis clos Hanse, le matériau proposé étant les dalles gazonnées pour les emplacements et un béton compacté dans l'allée d'accès carrossable ;
- Considérant que l'article 7 du titre VIII du RRU prévoit que les normes de stationnement ne sont pas nécessairement applicables aux immeubles de logements multiples qui sont construits par une société de logement social ou assimilés ; que tel est le cas ici ; qu'une diminution du nombre d'emplacements, en dessous de ce que prévoit l'article 6 du même titre VIII, est admissible, eu égard au profil des futurs occupants, des caractéristiques de stationnement en voirie et de l'offre en transports en commun ;

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments

Considérant que le projet de PRDD vise à développer les noyaux d'identité locaux, ceux-ci étant à même de diminuer la pression automobile ;

Considérant que le noyau commercial de l'avenue des Archiducs (épicerie, boulangerie, pharmacie,...) situé à proximité du site ainsi que la présence d'écoles primaires et maternelles permettront de limiter le trafic local et d'encourager la politique de déplacement alternative (vélo et piétons);

Considérant que le site bénéficie d'une offre de services de qualité, située à proximité du site(place Keym à Watermael-Boitsfort, ainsi que d'un centre commercial et de commerces locaux place Pinoy à Audergem, directement desservis par la ligne de bus 41) ;

Considérant que cette ligne de bus permet également de rejoindre la ligne 5 du métro (arrêts Demey et Herrmann -Debroux), les lignes de tram 94 et de bus 34 facilitant l'accès au centre de Bruxelles;

Considérant qu'il existe également une station Cambio, implantée sur le square des Archiducs, et augmentant la diversité de l'offre en matière de déplacements alternatifs ;

Considérant que l'ensemble de ces éléments permet d'admettre que le ratio d'un emplacement par logement ne soit pas strictement respecté ;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement réservé à l'usage strict des personnes à mobilité réduite (PMR) répond aux normes de stationnement définies au Titre IV du RRU, soit, ici, 3 emplacements pour un nombre de logements compris entre 50 et 99 ;

Considérant qu'en ce qui concerne les équipements prévus, il s'agit d'équipement de proximité destinés à accueillir des usagers habitant à proximité immédiate du site, ceci ne générant pas de besoins spécifiques en stationnement hors voirie ;

Considérant que l'aménagement d'emplacements de stationnement de courte durée et d'une zone de livraison n'est donc pas impérative car les heures d'accueil et de départ des enfants de la crèche sont étalées sur une plage horaire plus souple que celles des écoles, ce qui permet d'éviter les pics d'encombrement; que les livraisons de la crèche ne nécessitent pas un gros charroi et peuvent se faire, par véhicules légers, aisément en dehors des heures de pointe ;

Considérant, surabondamment, que la commune de Watermael-Boitsfort prévoit d'examiner un réaménagement des espaces de voiries situés aux abords directs du projet afin d'intégrer ces éléments;

Considérant que le clos Hanse et les habitations sises Berensheide sont composées de villas avec garage et que la construction de la crèche ne grève pas les possibilités de stationnement devant les habitations ;

Considérant que, en outre, des aménagements ont été effectués par la Pépinière, avec le concours de l'administration communale, avant l'introduction de la présente demande de permis afin de proposer une solution durable à la problématique de stationnement ;

Que le nouveau parking aménagé par les Pépinières comporte 46 emplacements de stationnement privatifs;

Considérant que ce nouveau parking permet de désengorger le stationnement autour du square des Archiducs et d'ainsi d'encore mieux favoriser l'accès à la nouvelle crèche ;

Considérant que le plan des aménagements extérieurs et des abords s'inscrit dans la continuité des venelles et chemins des Cités-jardins, ceux-ci facilitant et agrémentant les cheminements piétons à travers tout le site ;

Considérant que le plan d'implantation fournit des informations détaillées tant sur les aménagements paysagers projetés que sur les espèces qui seront plantées ;

Considérant que le projet s'intègre aux caractéristiques des abords paysagers urbains existant autour du site, tel que l'aménagement des trottoirs avec parterres engazonnés et, du côté du Berensheide et de l'avenue des Archiducs, la présence de jardinetts engazonnés, devant les constructions, dans l'esprit du caractère des Cités-jardins ;

Considérant que les aménagements paysagers et des abords ont fait l'objet d'un travail approfondi afin de structurer les espaces de l'intérieur de l'îlot, permettant ainsi de replacer l'échelle humaine au cœur du projet et de créer un lieu rassurant et sécurisant sur le site et dans ses environs : zones propices au développement d'activités locales et de circulation douce;

Considérant que les emplacements en zone de recul sont particulièrement mis en évidence par le jardinet engazonné de la dernière maison, sans que rien ne les sépare ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu de limiter strictement le parking à la zone située au-delà de la zone de recul (hormis les véhicules d'urgence le cas échéant) ;

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

(2) Concerne les bâtiments

Considérant que le trottoir du côté du square est élargi de 2m, soit une largeur totale de +/- 7m, cette largeur de trottoir et l'auvent débordant de la façade augmentant le confort des piétons ;

Considérant que l'aménagement de l'intérieur de l'îlot démontre que la plus grande attention a été portée à la qualité des divers espaces, ceci afin de répondre aux attentes des divers usagers pour les activités pouvant y être pratiquées : sport, promenade, jardin privatif, jardin d'enfants ;

Considérant que cette diversité participe également au développement de la biodiversité : verger, zone humide et zone sèche ;

Considérant que le projet propose une imperméabilisation de 32% du site ; que les aménagements proposés permettent de réduire les effets négatifs dus à l'imperméabilisation en ce que :

- le fond du terrain est aménagé en zone humide permettant l'absorption des eaux de pluie et d'éviter la surcharge du réseau d'égouttage ;
- deux citernes de récupération d'eau de pluies de 10.m³ chacune permettront l'arrosage des plantations et des abords, le trop-plein étant dirigé vers un bassin extérieur de 50m³ depuis lequel l'eau s'infiltrera naturellement dans le sol ;
- l'utilisation de matériaux perméables pour les cheminements en intérieur d'îlot ;
- l'aménagement de toitures végétales sur les toitures plates de tous les immeubles

Considérant qu'il y a lieu de ne planter que des espèces indigènes et donc de supprimer les robiniers tels que proposés sur le parking du Berensheide ;

Considérant que l'aménagement de potagers collectifs valorise la diversité de la faune et de la flore au sein de l'îlot mais constitue également un lien social dans le nouveau quartier en permettant aux habitants de se rencontrer ;

Considérant qu'en termes d'énergie, les nouvelles constructions, offrant une certaine compacité, répondent ainsi plus facilement aux normes relatives aux performances énergétiques des bâtiments ;

Considérant que l'orientation des bâtiments a été choisie afin de maximiser les apports solaires dans les espaces intérieurs ;

Considérant que, vu l'orientation de la parcelle nord-sud selon l'axe médian, le projet présente des zones de surchauffe en certains endroits, comme pour la maison médicale et la crèche ; que cette surchauffe est cependant combattue par des dispositifs architecturaux en façade, de type pare-soleil ;

Considérant que le projet est conçu afin de privilégier les espaces traversants, permettant une meilleure ventilation naturelle ;

Considérant que les espaces de circulation ont été minimisés afin de garantir une bonne compacité au niveau énergétique ;

Considérant que les logements sont disposés de manière à recevoir un ensoleillement optimal direct ;

Considérant que des capteurs solaires thermiques sont placés en toiture des immeubles afin de produire de l'eau chaude sanitaire ;

Considérant que, dans le cadre de la présente procédure, les instances suivantes ont été consultées : ASTRID, l'IBGE – Division des Espaces Verts, l'IBGE- Division Climat et Energie (PEB), Bruxelles-Mobilité et la Commission royale des Monuments et Sites ;

Considérant l'avis de la commission de Sécurité Astrid donné le 14/04/2015, mentionnant que vu que le nombre de personnes dans la crèche et la maison médicale ne dépasse pas 150, la commission a décidé que la présente demande de permis d'urbanisme ne nécessite pas une couverture radioélectrique ASTRID ;

Considérant que l'IBGE – Division des Espaces Verts n'a pas donné son avis dans le délai imparti (courrier envoyé le 02/04/2015) ; que cet avis est dès lors réputé favorable ;

Vu les recommandations sur la proposition PEB avec étude de faisabilité de l'IBGE - Division Climat et Energie formulées le du 14/04/2015, jointes au présent permis ;

Considérant que Bruxelles-Mobilité n'a pas émis d'avis dans le délai imparti (courrier envoyé le 02/04/2015) ; que cet avis est dès lors réputé favorable ;

Considérant l'avis favorable, sous réserve, de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS), émis en sa séance du 22/04/2015, ci-annexé ; que dans cet avis, la CRMS mentionne que « *le projet consiste en une amélioration considérable par rapport à la demande de certificat d'urbanisme de 2010 qui niait la forme urbaine circulaire caractérisant le square* ;

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

(2) Concerne les bâtiments

Considérant que la CRMS s'interroge sur la nécessité d'avoir un accès pompier (ou bien est-ce seulement une « zone d'accès pompier » ?) avenue des Archiducs en plus de celui prévu sur le square [...]; que la CRMS encourage à reconstituer une certaine masse végétale à la limite du parking à ciel ouvert de la pépinière dont l'aspect [...] sera peu valorisant; qu'il convient également de limiter strictement le parking à la zone située au-delà (en retrait) de la zone de recul. Cela concerne 4 emplacements au total, dont les deux emplacements PMR qui doivent être légèrement déplacés. La CRMS recommande de planter, notamment des arbres à haute tige, à l'articulation entre l'alignement construit du nouvel immeuble, l'espace public et le parking de manière à réduire l'impact visuel de celui-ci et de renforcer le maillage vert. » ;

Considérant que cet avis a été sollicité dans le cadre de l'article 237, §1^{er}, du CoBAT : « Dans la zone de protection visée à l'article 228, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation » ; que certains des travaux visés dans l'avis de la CRMS (accès pompier, choix de l'implantation du parking à ciel ouvert) ne sont pas, comme tels, de nature à modifier les perspectives sur le bien classé ; que, pour le surplus, l'avis souligne les qualités du projet qui met en valeur la forme urbaine circulaire caractérisant le square ;

Considérant qu'il a été néanmoins tenu compte, par le demandeur, des observations formulées par la CRMS, et ce afin d'améliorer l'intégration du parking à ciel ouvert dans son environnement immédiat ;

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le demandeur a en effet introduit, de sa propre initiative, des plans modifiés en vue de répondre à certaines remarques formulées par la commission de concertation et la CRMS;

Considérant qu'un complément d'informations a été transmis par mail le 15/12/2015, reprenant un plan, une coupe et un complément à la note explicative, en pièces jointes au présent permis d'urbanisme ;

Considérant que ces modifications demeurent accessoires puisqu'elles n'impliquent aucun changement du gabarit, du volume, de la structure, de la répartition ou de l'affectation des espaces, par rapport aux plans déposés initialement, qu'elles n'ont qu'un impact mineur sur le projet architectural global et ne procèdent pas d'options architecturales et esthétiques fondamentalement différentes du projet initial ;

Que le dépôt de ces plans modifiés ne nécessite pas de recommencer les actes d'instruction ;

Que les interventions ne portent pas atteinte aux cités-jardins et à leur zone de protection ; que la CRMS ne doit dès lors pas être réinterrogée ;

Considérant que les dérogations aux articles 11 et 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) sont néanmoins maintenues ;

Considérant que le plan modifié montre une modification de l'aménagement du parking, côté Berensheide, en vue de faciliter les mouvements de giration d'entrée et de sortie sur le parking par un léger déplacement des premières places de parking (3 places de parking se situant encore dans la zone de recul au lieu de 4 initialement) ;

Considérant que la coupe complémentaire, selon l'axe de trait de coupe 3-3, permet de mieux vérifier l'impact du projet par rapport à la construction voisine n°10 clos Hanse ; que cette coupe montre que le projet n'aura finalement que peu d'impact sur cette parcelle, vu la différence de niveaux entre les deux parcelles et la présence de plantations en mitoyenneté ; que cette privatisation n'est possible qu'en choisissant des haies arbustives de type marcescente, comme spécifié dans le permis d'environnement ;

Considérant qu'un renforcement des plantations est également proposé (cf. la coupe supplémentaire) en vue d'améliorer l'intégration paysagère du parking dans le cadre environnant ;

Considérant que l'IBGE mentionne dans son permis d'environnement que le choix des essences de plantation devra se porter vers des haies d'arbustes indigènes de type marcescentes en vue de maintenir une « privacité » du parking à ciel ouvert par rapport à la maison voisine (cf. page 11 du permis d'environnement) ;

Considérant que l'implantation de places de parking en zone de recul tel que proposé est néanmoins interdit par l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant également l'impact de ces places de parking en zone de recul par rapport à l'intégration dans le quartier et la lecture du projet dans son ensemble et la perception vers et depuis les cités-jardins et leur zone de protection ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas aménager de places de parking dans cette zone ; que la suppression de 3 places de parking n'est pas problématique en tant que telle car puisque l'article 7 du Titre VIII du RRU permet de prévoir un nombre réduit de places de stationnement, voire même, si les conditions locales le permettent, de ne pas en aménager du tout ;

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

⁽²⁾ Concerne les bâtiments

Considérant qu'au vu des conditions locales en matière de stationnement, qui ont été décrites plus haut, du profil de mobilité des futurs occupants et tenant également compte de la pression automobile dans le quartier, une réduction de trois unités de parking, destinée à préserver l'intégrité de la zone de recul et à supprimer en partie une dérogation au titre I du RRU, n'est pas de nature à heurter le prescrit de l'article 7 du titre VIII du RRU et peut donc être admise ;

Considérant que par son traitement paysager renforcé, ce parking à ciel ouvert permettra une lecture verdissante de celui-ci, et ce dans la continuité de l'aménagement des abords ;

Considérant que les places de vélos seront être implantées de manière discrète en vue de ne pas impacter les zones de recul ; que cet aménagement est confirmé dans la note explicative jointe au dossier ; que cet aménagement n'est dès lors pas de nature à porter atteinte à la lecture des zones de recul ; que les dérogations aux articles 11 et 12 du Titre I du RRU sont acceptables pour la localisation des vélos ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU pour le parking à ciel ouvert est acceptable moyennant la prise en compte des conditions émises précédemment et reprises à l'article 2 du présent permis ;

Que ces conditions sont de nature à préserver le développement de la flore dans la zone, nonobstant la présence d'emplacements de stationnement ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans une zone avec présence d'outils préhistoriques (Atlas du sous-sol de la région de Bruxelles – vol. 9 : Watermael-Boitsfort, site 10 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.irisnet.be).

Considérant que la demande doit respecter l'avis du SIAMU donné le 08/12/2014 et portant les références : A.2007.1015/3/DX/dl, avec ses 25 remarques ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, article 11 (aménagement de la zone de recul) et article 12 (zones de cours et jardins et zones de retrait latéral) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Article 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- limiter strictement le parking de véhicules à la zone située au-delà de la zone de recul (hormis les véhicules d'urgence le cas échéant) ;
- ne planter que des espèces indigènes (supprimer les robiniers proposés sur le parking du Berensheide) ;
- renforcer la protection entre les jardins mitoyens du clos Joseph Hanse et le nouveau parking du Berensheide en se basant sur la liste figurant en annexe de l'Ordonnance relative à la protection de la nature du 01/12/2012 ;
- proposer des haies arbustives de type marcescent pour les plantations le long de la mitoyenneté avec n°10 du clos Joseph Hanse ;
- revoir les accès au parking en surface aménagé dans le Berensheide en limitant les risques de conflits entre les voitures transitant par le Berensheide et les véhicules sortant du futur parking et du clos Joseph Hanse ;
- se conformer aux plans cachetés, datés du 25/11/2014 et numérotés **PU 1 à 4 (indice1)** et datés du 01/10/2014 et numérotés **PU 5 à 13** ainsi qu'au plan daté du 11/02/2015 et numéroté **PU 2** et au **plan modifié A4 (entrée parking) + coupe, en tenant compte des conditions émises ci-dessus et de l'article 2, 3°, ci-après** ;
- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/12/2014, ses références : A.2007.1015/3/DX/dl ;
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc. ...).

2° ⁽³⁾ ;

3° **respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.**

Article 3 (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée).

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

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

(2) Concerne les bâtiments

- Article 4** Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au Collège des Bourgmestre et Echevins.
- Article 5** Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.
- Article 6** Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins
de et à Watermael - Boitsfort - ses références : 17/551422/PFD
Le fonctionnaire délégué,

Fait à Bruxelles, le
Le fonctionnaire délégué,

24 -12- 2015

Albert GOFFART,
Directeur

Albert GOFFART,
Directeur

- ⁽¹⁾ Copie pour information à : l'IBGE (PEB), IBGE (EV), Bruxelles-Mobilité, ASTRID, la C.R.M.S. et ⁽²⁾ l'architecte.
⁽¹⁾ Copie par mail pour information aux membres de la CC : I.B.G.E, S.D.R.B., D.M.S.

⁽¹⁾ Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter
⁽²⁾ Concerne les bâtiments

Annexe 1 au permis d'urbanisme**Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis :**

Considérant la situation des parcelles concernées dans une zone avec présence d'outils préhistoriques (Atlas du sous-sol de la région de Bruxelles – vol. 9 : Watermael-Boitsfort, site 10 ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.irisnet.be).

PEB - demande de PU avec intervention d'un architecte. (Note PEB 2/2014)

A prendre en compte lorsque le projet est soumis à la réglementation travaux PEB.

Suite de la procédure PEB :

Pour rappel, dans le cadre de l'OPEB¹, 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.

Voici les suites à donner à votre procédure en fonction de la nature de vos travaux :

- Pour vos bâtiments PEB de type Rénovation Simple (RS)**
 - Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez nous envoyer le formulaire de « déclaration PEB simplifiée » dûment complété et signé conformément à l'art. 16. § 1^{er} de l'OPEB.
- Pour vos bâtiments PEB de type Bâtiment Neuf (BN/BAN) ou Rénovation Lourde (RL)**
 - Préalablement à la réalisation des travaux, vous devez avoir désigné un conseiller PEB conformément à l'art. 12. § 1^{er} de l'OPEB.
Ce conseiller PEB doit constituer le dossier technique PEB.
 - Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer le formulaire de « notification PEB de début des travaux » dûment complété et signé à l'IBGE conformément à Art. 11. § 1^{er} de l'OPEB.
 - Au plus tard 2 mois après la réception provisoire, vous devez envoyer par recommandé le formulaire de « déclaration PEB » dûment complété et signé à l'IBGE conformément à Art. 15. § 1^{er} de l'OPEB.

Adresse pour l'envoi des formulaires (BN/BAN et RL) à l'IBGE

Bruxelles Environnement - IBGE
Division Energie - Département Travaux PEB
Gulledelle 100 - 1200 Bruxelles
ou par mail :
epbdossierpeb@environnement.irisnet.be

Nous vous rappelons également que, conformément à l'OPEB, 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, l'OPEB prévoit des amendes administratives en ses articles 29 à 33 et des sanctions pénales en son article 34.

Services d'aide 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 l'IBGE.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	facilitateur@environnement.irisnet.be	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Agents PEB Communaux	Service Urbanisme des Communes		Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	celine.deschryver@confederationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
impulse.brussels	info@impulse.irisnet.be	02/ 422 00 20	Entreprises

Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...) :
www.bruxellesenvironnement.be > Accès aux professionnels > Dossier Performance Énergétique des Bâtiments > travaux PEB

¹ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments - MB 11/07/2007

Dispositions légales et réglementaires

Péremption et prorogation

Article 87 de l'ordonnance du 29 août 1991.

§1^{er} Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 84, § 1^{er}, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 86.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er à peine de forclusion.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 151, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 129, 133, 144 et 148.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

§2. En cas de projet mixte au sens de l'article 108, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

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

Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

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

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

Exécution du permis

Article 120 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 87, § 2.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Publicité

Article 121 de l'ordonnance du 29 août 1991.

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 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

N.B. : cet avis est à retirer auprès de la commune où se situent les actes et les travaux autorisés par le présent permis. Un modèle de cet avis est joint à titre d'information.

Article 144 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la décision de refus du fonctionnaire délégué ou de l'expiration du délai fixé à l'article 142, introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste.

Copie du recours est adressée par le Collège d'urbanisme au fonctionnaire délégué.

Lire la disposition actuellement en vigueur :

Article 180 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le demandeur peut à l'expiration du délai fixé à l'article 178 ou dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste.

Copie du recours est adressée par le Collège d'urbanisme au fonctionnaire délégué.

Article 145 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme 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 Collège d'urbanisme par lettre commandée à la poste.

Article 146 de l'ordonnance du 29 août 1991.

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

Article 147 de l'ordonnance du 29 août 1991.

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVISMEDEDELING

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

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

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

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

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

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

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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

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

Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2010

Disposition transitoire (article 120 de l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) :

« Les demandes de permis ou de certificat et les recours dont la date de dépôt ou d'envoi est antérieure à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance poursuivent leur instruction selon les dispositions procédurales en vigueur à cette date.

Toutefois, les recours introduits après l'entrée en vigueur de l'ordonnance contre une décision de l'autorité délivrante rendue avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont traités conformément aux dispositions en vigueur au jour où la décision de l'autorité délivrante a été rendue.

Pour l'application de la présente disposition, les articles 126/1, 164/1 et 173/1 du Code, tels qu'insérés par la présente ordonnance, sont considérés comme des règles de fond d'application immédiate, y compris au bénéfice des requérants devant le Collège d'urbanisme dans le cadre de la procédure applicable avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. »

CoBAT :

Péréemption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros 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 péréemption du permis.

Le délai de péréemption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péréemption.

La péréemption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de 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.

Le délai de péréemption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu 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.

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

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péréemption 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.

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 30, à l'endroit où les travaux sont exécutés et où 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

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.

§ 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.

Recours au Gouvernement

Article 180 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le demandeur peut à l'expiration du délai fixé à l'article 178 ou dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du [1 Gouvernement]1 par lettre recommandée à la poste.

Ce recours est adressé au Collège d'urbanisme qui en transmet copie au Gouvernement et au fonctionnaire délégué dans les cinq jours de sa réception.

Article 181 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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 Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste. Le Collège d'urbanisme en transmet une copie au Gouvernement.

Article 182 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le recours est instruit et vidé conformément aux articles 171 à 173/1.

Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

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

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. 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. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

Article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquaient le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Article 174 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 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.

Article 188 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

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

Ils peuvent également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du fonctionnaire délégué et du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis du Collège d'urbanisme.

Lorsqu'un recours au Gouvernement porte sur des actes et travaux relatifs à un bien repris sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou sur un immeuble inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités, le Gouvernement peut statuer sans être tenu par l'avis du collège des bourgmestre et échevins visé à l'article 177, § 1er, alinéa 3.

En outre, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent 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, objets de la demande, 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 aux articles 150 et 151.