



Vos références :

Nos références : J216/2023- 04/PU/1893400

Annexe(s) : 1 plan(s)

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Demandeur : **Urban Touch S.R.L.**
Avenue Louise 368 - 1050 Bruxelles
- Situation de la demande : **Rue Jacques Jordaens 32**

- Parcelle cadastrale : **21807G0202/00V004**

ARRETE :

Art. 1er. Le permis visant à d'une part à transformer l'immeuble à rue en modifiant l'affectation de bureaux en 4 unités de logements, en créant une trémie pour un ascenseur, en prévoyant la réhausse d'un niveau et une terrasse en creux dans le versant à rue et d'autre part à maintenir la construction en fond de parcelle avec une unité de logement en y prévoyant l'extension et des modifications de sa façade côté jardin est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux plans joints au présent permis sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

~~2° respecter les conditions suivantes : ... ;~~

~~3° s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes : ... ;~~

4° respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 03/05/2024 (réf. SIAMU : CP.1989.2446/15), repris en annexe ;

5° prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes, reprises en annexe.

~~**Art. 3.** Les travaux ou actes permis 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 collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire 20 jours après sa réception

Art. 6. En application de l'article 193 du CoBAT, dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) procède à 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 LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE ET INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DÉCISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

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

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

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 et de patrimoine ;

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

Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;

Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;

Vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional (ZIR Louise) au PRAS ;

Que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé, dénommé « Hôtel de Brouckère » sis n°34 rue Jordaens, classé comme Monument par Arrêté Gouvernemental le 04/12/1997 ;

Que le bien, construit avant le 1^{er} janvier 1932 est, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Vu la demande initiale, introduite le 02/03/2023 et visant à d'une part à modifier l'affectation de l'immeuble de bureaux à rue en 4 unités de logement et en maintenant une maison unifamiliale dans la construction sise en fond de parcelle et d'autre part à apporter des modifications de volume en prévoyant de réhausser d'un étage l'immeuble à rue et de construire des annexes ainsi que des façades ;

Vu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/05/2023 au 18/05/2023 pour les motifs suivants : dérogation aux articles 4, 6 et 12 du titre I du RRU et application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

Vu l'absence de réclamation ;

Vu l'avis du SIAMU relatif à la demande initiale, daté du 06/05/2023, portant la référence CP.1989.2446/13, visant un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « motivation » dudit rapport ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS), référencé BXL.2209_708_PU du 17/05/2023 ;

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 05/07/2023 à l'égard de la demande initiale ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 18/08/2023 de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis ;

Vu que des premiers plans modificatifs ont été introduits le 10/10/2023, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT et que le dossier modifié a été déclaré complet le 07/11/2023 ;

Considérant que le premier projet modifié visait à répondre aux objections reprise dans l'avis de la commission de concertation à l'égard du projet initial ;

Considérant cependant que certaines des dérogations n'avaient pas été accordées dans la demande initiale et que dès lors l'accord du fonctionnaire délégué sur ces nouvelles dérogations a été demandé ;

Vu l'avis du fonctionnaire délégué du 21/12/2023, à l'égard de la première demande modifiée et libellé comme suit : avis favorable à condition :

- **de soit supprimer la terrasse rentrante dans le versant avant de la toiture, soit la limiter à la partie située en vis-à-vis de la salle-à-manger tout en tenant compte des lignes de force de l'architecture de la façade, c'est-à-dire en alignant la terrasse soit aux baies de la façade soit aux deux lucarnes secondaires (cette dernière option est sous réserve d'un projet qualitatif et d'un visuel confirmant la pertinence et l'intégration de cette lucarne) ;**
- **de créer des fenêtres de toit pour permettre l'éclairage des pièces sous toiture à la place de la terrasse rentrante sans porter préjudice à la composition architecturale du bien ;**
- **de revoir l'esthétique du parement (enduit gris) de la lucarne en toiture arrière pour l'intégrer plus justement à la toiture dans son ensemble ;**
- **de dédier l'espace de la salle de douche du rez-de-chaussée de l'annexe en fond de jardin à un espace de rangement ou une buanderie ;**
- **de fournir des documents graphiques complémentaires permettant de démontrer que l'aménagement d'un ascenseur de cette dimension à cet endroit ne nuit pas aux caractéristiques patrimoniales du bien ou supprimer, modifier ou déplacer celui-ci le cas échéant ;**
- **de prévoir une toiture verte sur l'abri vélo.**

Vu l'avis du SIAMU, daté du 28/12/2023, portant la référence CP. .1989.2446/14, relatif aux premiers plans modifiés visant un avis défavorable aux motifs exposés dans « motivation » dudit rapport ;

Considérant que le demandeur nous a averti par lettre recommandée en date du 24/01/2024 de son intention de modifier une seconde fois sa demande de permis pour répondre aux conditions du Fonctionnaire délégué et du SIAMU ;

Vu que des nouveaux plans modificatifs ont été introduits le 11/03/2024, à l'initiative du demandeur, en application de l'art. 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il a été constaté que le nouveau dossier modifié est complet ;

Considérant que les nouveaux plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, ne sont pas accessoires et visent à répondre aux objections soulevées par le projet initial ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 07/05/2024, repris en annexe et portant les références CP.1989.2446/15, relatif aux nouveaux plans modificatifs ;

Vu l'avis du fonctionnaire délégué du 14/05/2024, portant la référence 04/DER/1893400 à l'égard de la nouvelle demande modifiée et libellé comme suit : « avis favorable » ;

En ce qui concerne le contexte urbanistique :

Considérant que la situation existante de droit est la suivante :

Considérant que le bien a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants : sous la réf. TP 12674, délivré en 1901, ayant pour objet l'édification d'une maison de maître par l'architecte VAN Roelen ; sous la réf. TP12668, délivré en 1902 pour des travaux de construction et exhaussement réalisés ; sous la réf. TP34966, délivré en 1928 pour des modifications et sous la réf. TP 6038t, délivré en 1951 pour remplacer une loggia par un balcon et le renouveler la couverture de toiture ;

Considérant que la parcelle visée par la demande se compose d'un immeuble à front de voirie et d'une annexe arrière isolée en fond de parcelle séparée sur une distance de 24m par un jardin en pleine terre ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble à rue comporte 4 niveaux hors sol sous toit à versants et l'annexe arrière isolée comporte deux niveaux hors sol sous toit ;

Considérant que l'immeuble à rue est un hôtel particulier de style néo-renaissant et l'annexe arrière était anciennement destiné aux écuries et transformée en garage dans l'axe de l'entrée cochère (avec autorisation) ;

Considérant que le jardin est aménagé sur le toit plat des sous-sols ;

Considérant que les profils des deux maisons mitoyennes sont nettement plus hauts et plus profonds que l'immeuble à rue ;

Considérant que la situation existante de fait est la suivante :

- l'immeuble à front de rue est affecté à du bureau depuis 1974 et que la construction sise en fond de parcelle est affectée à du logement ;
- un parking à ciel ouvert occupe l'intérieur d'îlot et figure sur les photos aériennes depuis au moins 1974 ;
- l'élévation de la façade à rue figurant sur les plans du P.U de 1925 font apparaître des châssis à croisillons qui n'ont sans doute jamais été mis en œuvre ;
- la façade de l'annexe arrière diffère du dessin d'origine (briques peintes en blanc, absence de lucarne, forme des baies de la travée gauche différentes et divers) ;

En ce qui concerne le changement d'affectation :

Considérant que le changement d'affectation proposée par le projet vise à ce que l'immeuble de bureaux à rue soit reconverti en logements ;

Considérant que la réhabilitation de l'immeuble à rue en logements retrouve son affectation d'origine ;

Considérant que la suppression de bureaux au bénéfice de logements renforce le côté résidentiel du quartier et vise de ce fait à rencontrer les objectifs établis pour la ZIR n°12

En ce qui concerne les modifications apportées à l'immeuble à rue :

Aménagements intérieurs :

Considérant que le projet vise à transformer l'immeuble à rue en 4 unités de logements en proposant des actes et travaux structurels (création d'une trémie pour un ascenseur, réhausse d'un niveau, aménagement de terrasses arrière et en creux dans le nouveau versant à rue) ;

Considérant que les 4 unités de logements créés dans l'immeuble à rue sont répartis comme suit : un souplex (2ch) 166m², 2 appartements(2ch) de 145m² au 1er, 1 duplex (3ch) de 261m² ;

Considérant que les sous-sols accueillent 4 caves privées, un local compteur et un local vélos de 10 m² pour 7 vélos ;

Considérant que le projet initial prévoyait d'aménager le souplex en prévoyant les espaces de jours au niveau du rez-de-chaussée et de disposer deux chambres et leurs salles de bain dans la partie arrière du sous-sol ;

Considérant que pour des raisons de salubrité, la commission de concertation avait proscrit de prévoir des espaces habitables en sous-sol ;

Considérant que le premier projet modifié prévoyait de conserver deux chambres au sous-sol en partie arrière en apportant des précisions dans la note explicative ;

Considérant qu'en général l'aménagement de chambres dans les sous-sols est problématique en termes de lumière naturelle, de ventilation, d'humidité potentielle et de vues ;

Considérant cependant que le projet modifié prévoit d'aménager un talus planté à la place de l'ancienne cour anglaise ce qui améliore la luminosité et la vue depuis les chambres ;

Considérant que l'occupation partielle des sous-sols par ces espaces de vie ne compromet pas la création de caves prévues en partie avant pour l'ensemble des logements ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a accepté la disposition des deux chambres au sous-sol proposés par le premier projet modifié aux motifs exposés ;

Considérant que le projet initial proposait de locaux habitables côté rue dont la superficie éclairante était dérogatoire à l'art.10 du RRU Titre II ;

Considérant que l'auteur de projet a privilégié la valorisation de la façade existante sans modifier les dimensions des baies ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant répertorié à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois, dont la façade est reconnue pour ses valeurs patrimoniales et qu'il est intégré dans le périmètre d'un bien classé ;

Considérant que le projet vise la mixité d'unités de logement de tailles diverses ;

Que la dérogation au titre II, art 10 en ce qui concerne l'éclairage naturel des pièces de vie en façade à rue a été accordée par la commission de concertation ;

Considérant que le premier projet modifié proposait des logements comportant peu de modification par rapport à la demande initiale et dans l'ensemble ils répondent aux exigences de confort actuel ;

Considérant que le nouveau projet modifié propose exactement les mêmes plans pour l'immeuble à rue en matière d'aménagement des logements ;

Considérant dès lors que la dérogation au Titre II, article 10 a été accordée aux motifs exposés ci-dessus ;

Actes et travaux structurels intérieur :

Considérant que le projet initial prévoyait des travaux structurels à l'intérieur de la maison, le percement des dalles pour créer deux trémies, l'une s'élevant entre le sous-sol et le 4^{ème} étage pour une cage d'ascenseur et l'autre entre le sous-sol et le rez-de-chaussée pour l'installation d'une volée d'escalier, la suppression des planchers des demi-niveaux de l'annexe centrale afin d'organiser des niveaux de plain-pied ;

Considérant que la commission de concertation avait estimé que l'ascenseur était mal positionné et que le projet ne respectait pas la lecture du bien ;

Considérant que le percement du plafond du rez-de-chaussée est sans doute dommageable pour les moulures du plafond de la pièce centrale et pour la double porte battante entre la pièce à rue et la pièce centrale ;

Considérant que le premier projet modifié maintient la position de l'ascenseur initialement prévu par la demande en justifiant son implantation par la présence de sas existants aux étages à cet endroit et que le maintien des décors d'origine était difficile ;

Considérant que la thèse soutenue dans le premier projet modifié n'était pas documentée et que le fonctionnaire délégué n'a pas pu se positionner par rapport au maintien du projet d'un ascenseur ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a demandé de fournir des documents graphiques complémentaires permettant de démontrer que l'aménagement d'un ascenseur de cette dimension à cet endroit ne nuit pas aux caractéristiques patrimoniales du bien ou supprimer, modifier ou déplacer celui-ci le cas échéant ;

Considérant que le nouveau projet modifié maintient l'implantation de la trémie de l'ascenseur tels que proposée dans les deux premières versions du projet ;

Considérant que le nouveau projet modifié a fourni une étude technique qui complète l'analyse et démontre que la création d'une trémie pour l'ascenseur ne nuit pas les enjeux patrimoniaux des espaces intérieurs ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a accepté l'implantation de la trémie de l'ascenseur et l'étude technique qui la justifie ;

Considérant dès lors que l'implantation de la trémie de l'ascenseur proposée par les nouveaux plans modificatifs est accordée ;

Façade à rue et le traitement réservé à la réhausse :

Considérant qu'en façade à rue, les châssis existants ne sont pas ceux d'origine et les croisillons en bois visibles sur les plans de 1928 n'y apparaissent pas ;

Considérant que le projet propose de conserver les baies d'origine et de les doter de nouveaux châssis en bois dont le dessin et la division sont inspirés des châssis originaux figurant sur les élévations du permis délivré en 1951 ;

Considérant que la commission de concertation a validé le choix des châssis proposés pour la façade à rue ;

Considérant que le nouveau projet modifié propose les mêmes châssis que la demande initiale et premier projet modifié ;

Considérant que la demande initiale prévoyait de construire un niveau supplémentaire visible depuis l'espace public ;

Considérant que la réhausse était prévue sous forme d'un volume prenant appui sur le brisis du toit à la mansard tout en maintenant les 3 lucarnes existantes, avec un versant de 45% revêtu d'ardoises qui se prolonge en toit plat jusqu'à la façade arrière ;

Considérant que le projet initial prévoyait de creuser le volume du nouveau versant avant afin d'y aménager une terrasse en retrait de l'alignement de façade (2.60m) ;

Considérant que la commission de concertation s'était opposée à la proposition d'une terrasse en creux dans le versant avant aux motifs de l'impact visuel négatif sur la lisibilité des lucarnes

existantes qui font partie intégrante de la composition de la façade principale et de sa toiture et que de plus l'ensemble porterait atteinte aux vues depuis le bien classé « Hôtel de Brouckère », situé à l'angle de la rue ;

Considérant que le principe de la réhausse avait été accordée par la commission de concertation à condition de conserver la typologie d'une toiture à double pente en révisant la réhausse afin qu'elle s'intègre davantage aux caractéristiques de la façade, sans rentrer en concurrence avec sa composition architecturale ;

Considérant que la première demande modifiée maintenait la proposition initiale visant une réhausse d'un niveau sous forme d'une toiture à versant en façade à rue et plate en intérieur d'îlot ainsi que la création d'une terrasse rentrante située à 1,20m des axes mitoyens en supprimant la terrasse initialement prévue ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué, à l'égard de la première demande modifiée, a demandé de revoir la présence de cette terrasse rentrante, d'une part soit en la supprimant, soit de la limiter à la partie située en vis-à-vis de la salle-à-manger tout en tenant compte des lignes de force de l'architecture de la façade, c'est-à-dire en alignant la terrasse soit aux baies de la façade soit aux deux lucarnes secondaires (cette dernière option est sous réserve d'un projet qualitatif et d'un visuel confirmant la pertinence et l'intégration de cette lucarne) et 'autre part de créer des fenêtres de toit pour permettre l'éclairage des pièces sous toiture à la place de la terrasse rentrante sans porter préjudice à la composition architecturale du bien ;

Considérant que les nouveaux plans modifiés proposent une terrasse rentrante limitée à l'espace de la salle à manger, qui s'inscrit dans les lignes de force de l'architecture de la façade à rue et s'aligne aux deux lucarnes inférieures ;

Considérant que le projet modifié propose une nouvelle fenêtre de toit au-dessus de la lucarne existante de gauche qui permet l'éclairage des pièces et que la terrasse rentrante s'inscrit harmonieusement dans le projet d'ensemble ;

Façade arrière :

Considérant que la demande propose une extension de la façade arrière qui induit une dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU ;

Considérant qu'en situation existante, les façades arrière sont situées en recul et dans l'ombre des mitoyens plus profonds ce qui nuit partiellement à la luminosité des locaux intérieurs ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet initial restructurait entièrement sa composition en proposant de nouvelles baies, des terrasses et de nouveaux châssis à double vitrage en aluminium ;

Considérant que le projet initial proposait d'apporter une nouvelle expression architecturale à l'annexe centrale existante, vu que les niveaux entre étages ont disparu au bénéfice de niveau de plein pied à chaque étage ;

Considérant que le projet initial proposait d'étendre la cour anglaise existante, en supprimant l'ancienne citerne, et de modifier la position et la forme de l'escalier menant au jardin ;

Considérant que la transformation initiale de la façade arrière était inappropriée à l'architecture très soignée de cette façade ainsi qu'en terme de volumétrie ;

Considérant que la commission de concertation avait proposé de conserver au maximum les caractéristiques existantes : volumétrie, choix des matériaux, rythme et forme des baies, cour anglaise, terrasses avec bardage en bois, corniche, etc. ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué s'était prononcé sur le premier plan modifié en demandant de prévoir un revêtement pour la lucarne qui s'intègre davantage à la toiture à versant (l'enduit gris étant un parement de façade qui n'est pas repris ailleurs dans la composition d'ensemble) ;

Considérant que de manière générale le nouveau projet modifié est plus respectueux du bien d'origine en ce qu'il préserve certains éléments caractéristiques de l'immeuble et complète celui-ci par une architecture d'accompagnement ;

Considérant que le projet modifié propose une composition de la façade arrière qui répond aux remarques formulées dans l'avis de la commission de concertation tout en intégrant le revêtement de la lucarne à la toiture ;

En ce qui concerne la construction existante en fond de parcelle :

Considérant que le projet initial prévoyait le maintien de la construction en intérieur d'îlot en proposant une nouvelle extension à l'avant ;

Considérant que le projet initial prévoyait de maintenir le garage existant impliquant la circulation en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande initiale proposait une extension de l'annexe qui présentait des dérogations aux articles 4 (profondeur), 6 (hauteur), 12 (zone cour et jardin) du Titre I du RRU en ce qu'elle est implantée dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que l'extension initialement prévue était disproportionnée par rapport au bâtiment existant, qu'elle dénaturait la composition de la façade, qu'elle augmentait l'emprise au sol dans la zone de cour et jardin ;

Considérant que la commission de concertation a proposé de revoir la transformation de la façade des anciennes dépendances, en respectant la composition originelle, et de retrouver un rythme plus équilibré des ouvertures, qui soit mieux en phase avec la typologie d'origine (la situation existante ne correspond pas à la situation de droit).

Considérant que les dérogations aux articles 4,6, 12 du Titre I du RRU induits par la demande initiale n'avaient pas été accordées par la commission de concertation en ce qui concerne la construction de l'extension de l'annexe arrière pour les motifs exposés ci-dessus ;

Considérant que la commission de concertation a demandé de supprimer le garage de manière à éviter le passage carrossable en intérieur d'îlot et de proposer une nouvelle configuration des lieux permettant d'exploiter les espaces intérieurs dans le volume existant ;

Considérant que le premier projet modifié maintenait une unité de logement dans la construction située au fond du jardin en supprimant le garage et son accès carrossable et en modifiant l'expression architecturale de l'extension projetée ;

Considérant que l'extension prévue par le premier projet modifié présentait des dérogations aux articles 4, 6 et 12 du RRU en ce qu'elle dépassait le profil de construction du mitoyen en profondeur et en hauteur et en ce qu'elle était implantée dans la zone de cours et jardins ;

Que le 1^{er} projet modifié et ses dérogations aux articles 4, 6 et 12 du titre I du RRU relatifs à la construction sise en fond de parcelle ont été accordées par le fonctionnaire délégué ;

Considérant que le nouveau projet modifié propose de maintenir la construction en fond de parcelle telle que proposée dans le 1^{er} projet modifié, à savoir : de remplacer la porte du garage par un châssis en bois peint en blanc avec deux ouvrants et qu'un bureau est aménagé en place du garage et que le toit plat est végétalisé ; d'aménager un logement avec deux chambres, un bureau et trois salles d'eau dont la disposition spatiale permet d'offrir un cadre de vie qualitatif ; de supprimer l'accès carrossable permettant d'aménager un espace de pleine terre aménagé en jardin privatif à usage de l'habitation ;

Que les modifications apportées au projet initial en termes d'architecture et d'amélioration de l'intérieur de l'îlot (végétalisation, perméabilisation et suppression de la voie carrossable) sont positives et permettent l'aménagement d'un logement de qualité en fond de parcelle ;

En ce qui concerne l'aménagement de l'intérieur d'îlot :

Considérant que le projet initial prévoyait un réaménagement de l'intérieur de l'îlot en dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU en ce que la surface minérale maintenue est encore trop importante ;

Considérant que le projet initial tendait à améliorer la situation existante de fait en supprimant l'espace de stationnement à ciel ouvert dans la zone de cour et jardin et une citerne d'eau pluviale alors que l'accès carrossable à ciel ouvert était maintenu ;

Considérant que le projet initial prévoyait un emplacement couvert pour le stationnement des vélos ;

Considérant que la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU n'a pas été accordée par la commission de concertation et qu'il y a lieu de revoir la configuration en intérieur d'îlot en prévoyant davantage de la pleine terre permettant le développement de la masse végétale sur l'ensemble du jardin ;

Considérant que le 1^{er} projet modifié améliorerait la végétalisation et la perméabilité de la zone de jardin en supprimant l'accès carrossable, en diminuant les accès pavés au strict nécessaire, en supprimant l'extension de la cour anglaise et en prévoyant un talus planté et d'une terrasse secondaire à sa place ;

Considérant que le 1^{er} projet modifié maintient un local vélo d'une superficie de 20 m² dans la zone du jardin ;
Considérant que si l'emprise au sol de ce local diminue la superficie d'un jardin en pleine terre, il permet un local fermé facilement accessible aux vélos pour l'ensemble des occupants de la parcelle ;
Considérant cependant que le fonctionnaire délégué a demandé de prévoir une toiture verdurisée pour cet abri ;
Considérant que le nouveau projet modifié prévoit un abris vélo couvert sous un toit verdurisé ;

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

Fait en séance 20. 06. 2024

Par le Collège :

Le Collège :

Par délégation du Secrétaire de la Ville

Le Directeur Général,

L'Échevine de l'Urbanisme

Michaël GOETYNCK

Anaïs MAES

Notification du présent permis est faite simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué

28. 06. 2024

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. L'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt régional (ZIR Louise) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé, dénommé « Hôtel de Brouckère » sis n°34 rue Jordaens, classé comme Monument par Arrêté Gouvernemental le 04/12/1997) ;

Que le bien, construit avant le 1^{er} janvier 1932 est, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois disponible en ligne ;

Considérant que la demande vise à d'une part à transformer l'immeuble à rue en modifiant l'affectation de bureaux en 4 unités de logements, en créant une trémie pour un ascenseur, en prévoyant la réhausse d'un niveau et une terrasse en creux dans le versant à rue et d'autre part à maintenir la construction en fond de parcelle avec une unité de logement en y prévoyant l'extension et des modifications de sa façade côté jardin ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **02/03/2023** :

Que la demande initiale a été déclarée incomplète par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles en date du **21/03/2023**, que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **29/03/2023** ;

Que l'accusé de réception complet de cette demande par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles porte la date du **24/04/2023**

Considérant que la demande initiale déroge aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (hauteur de la toiture) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU et à l'article 10 du titre II du RRU ;

Vu l'avis du SIAMU, daté du **06/05/2023**, portant la référence CP.1989.2446/13, visant un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « motivation » dudit rapport ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS), référencé BXL.2209_708_PU du 17/05/2023 ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : dérogation aux articles 4, 6 et 12 du titre I du RRU, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (inventaire), application de la prescription 21 du PRAS (Zichee) et application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du **04/05/2023** au **18/05/2023** et qui n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du **05/07/2023** ;

Considérant que le demandeur a averti le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis en date du **14/08/2023** ; que les modifications ont été introduites par le demandeur en date du **10/10/2023** ;

Que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée, par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, porte la date du **07/11/2023** ;

Que le projet modifié vise à répondre aux objections reprise dans l'avis de la commission de concertation et à supprimer ou diminuer les dérogations sollicitées dans le projet initial ;

Que la demande modifiée a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué en date du **07/11/2023** ;

Vu l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande modifiée du **21/12/2023**, conclu comme suit :

« *AVIS FAVORABLE à condition de :*

Considérant que le bien se situe en zone d'intérêt régional (ZIR Louise) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé, dénommé « Hôtel de Brouckère » sis n°34 rue Jordaens, classé comme Monument par Arrêté Gouvernemental le 04/12/1997) ;

Que le bien, construit avant le 1^{er} janvier 1932 est, à titre transitoire, considéré comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire ;

Que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois disponible en ligne ;

Considérant que la demande vise à d'une part à transformer l'immeuble à rue en modifiant l'affectation de bureaux en 4 unités de logements, en créant une trémie pour un ascenseur, en prévoyant la réhausse d'un niveau et une terrasse en creux dans le versant à rue et d'autre part à maintenir la construction en

fond de parcelle avec une unité de logement en y prévoyant l'extension et des modifications de sa façade côté jardin ;

Considérant que la demande initiale a été introduite en date du **02/03/2023** ;

Que la demande initiale a été déclarée incomplète par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles en date du **21/03/2023** ; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **29/03/2023** ;

Que l'accusé de réception complet de cette demande par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles porte la date du **24/04/2023** ;

Considérant que la demande initiale déroge aux articles 4 (profondeur de la construction), 6 (hauteur de la toiture) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU et à l'article 10 du titre II du RRU ;

Vu l'avis du SIAMU, daté du **06/05/2023**, portant la référence CP.1989.2446/13, visant un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « motivation » dudit rapport ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS), référencé BXL.2209_708_PU du 17/05/2023 ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : dérogation aux articles 4, 6 et 12 du titre I du RRU, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (inventaire), application de la prescription 21 du PRAS (Zichee) et application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du **04/05/2023** au **18/05/2023** et qui n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du **05/07/2023** ;

Considérant que le demandeur a averti le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis en date du **14/08/2023** ; que les modifications ont été introduites par le demandeur en date du **10/10/2023** ;

Que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée, par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, porte la date du **07/11/2023** ;

Que le projet modifié vise à répondre aux objections reprise dans l'avis de la commission de concertation et à supprimer ou diminuer les dérogations sollicitées dans le projet initial ;

Que la demande modifiée a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué en date du **07/11/2023** ;

Vu l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande modifiée du **21/12/2023**, conclu comme suit :

« *AVIS FAVORABLE à condition de :*

Soit supprimer la terrasse rentrante dans le versant avant de la toiture, soit la limiter à la partie située en vis-à-vis de la salle-à-manger tout en tenant compte des lignes de force de l'architecture de la façade, c'est-à-dire en alignant la terrasse soit aux baies de la façade soit aux deux lucarnes secondaires (cette dernière option est sous réserve d'un projet qualitatif et d'un visuel confirmant la pertinence et l'intégration de cette lucarne) ;

Créer des fenêtres de toit pour permettre l'éclairage des pièces sous toiture à la place de la terrasse rentrante sans porter préjudice à la composition architecturale du bien ;

Revoir l'esthétique du parement (enduit gris) de la lucarne en toiture arrière pour l'intégrer plus justement à la toiture dans son ensemble ;

Dédier l'espace de la salle de douche du rez-de-chaussée de l'annexe en fond de jardin à un espace de rangement ou une buanderie ;

Fournir des documents graphiques complémentaires permettant de démontrer que l'aménagement d'un ascenseur de cette dimension à cet endroit ne nuit pas aux caractéristiques patrimoniales du bien ou supprimer, modifier ou déplacer celui-ci le cas échéant ;

Prévoir une toiture verte sur l'abri vélo. »

Considérant que le demandeur a averti le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis en date du **23/01/2024** ; que les modifications ont été introduites par le demandeur en date du **11/03/2024** ;

Que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée, par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, porte la date du **08/04/2024** ;

Considérant que les plans modifiés répondent à toutes les conditions émises par le fonctionnaire délégué ;
Qu'en effet :

La terrasse rentrante dans le versant avant de la toiture est limitée à la partie située en vis-à-vis de la salle-à-manger tout en tenant compte des lignes de force de l'architecture de la façade (alignement avec les deux lucarnes secondaires) ;

Des fenêtres de toit sont prévues dans l'alignement de la lucarne de gauche pour permettre l'éclairage des pièces sous toiture ;

Le parement de la lucarne en toiture arrière initialement en enduit gris est dorénavant en ardoises Eternit artificielles de teinte ardoises naturelles ;
L'espace de la salle de douche du rez-de-chaussée de l'annexe en fond de jardin est transformé en un espace de rangement et une buanderie ;
Un document graphique complémentaire permettant de démontrer que l'aménagement d'un ascenseur de cette dimension à cet endroit ne nuit pas aux caractéristiques patrimoniales du bien a été fourni ;
Une toiture verte est prévue sur l'abri vélo.
Qu'en ce qui concerne l'étude complémentaire fournie pour l'aménagement de l'ascenseur, la motivation est pertinente ;
Que l'aménagement d'un ascenseur à cet emplacement est dès lors acceptable ;
Considérant de ce qui précède que le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE

Références du dossier : 04/DER/1893400.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le permis délivré en application de l'article 156 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.

Information et mise à disposition des décisions

Article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 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

§ 1er. Sans préjudice de l'article 194/2 du CoBAT, toute décision visée à l'article 2 fait l'objet d'une publication d'au moins trente jours sur le site internet de la (ou des) commune(s) sur le territoire de laquelle (ou desquelles) le projet est localisé ou sur le territoire de laquelle (ou desquelles) l'enquête publique a été organisée.

En outre, le demandeur procède, durant quinze jours, à un affichage complémentaire d'un avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique. Il est également procédé à un affichage complémentaire, de même durée, dudit avis, 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.

L'autorité qui notifie sa décision joint à son envoi l'avis à compléter et à afficher conformément à l'alinéa 2.

L'avis visé à l'alinéa 2 est rédigé avec une police de caractère de couleur noire et d'au moins 14 points didot, sur un fond blanc et présente un format DIN A3. Il est disposé de façon à pouvoir être lu aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet, et est tenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage.

...

§ 4. La publication visée au § 1er, alinéa 1er, est effectuée par la (ou les) commune(s) visées dans un délai de dix jours prenant cours

- 1° à la notification de la décision lorsqu'elle émane du collège des bourgmestre et échevins;
- 2° à la réception, par le collège des bourgmestre et échevins, de la décision dans les autres cas;
- 3° à l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

L'affichage visé au § 1er, alinéa 2, est effectué par le demandeur dans un délai de dix jours prenant cours :

- 1° à la réception de la décision ;
- 2° à l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

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 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.

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 joint en annexe.

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.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

- 1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;
- 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>.

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.

Péremption et prorogation

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

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 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.

Suspension et annulation

Article 161, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

Dans le délai visé à l'article 157, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

§2. Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

Article 162 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités 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. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée. Le permis reproduit le texte de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

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 2 de l'arrêté 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 :

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 (beroep-recours@gov.brussels) ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

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 1^{er} 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 1^{er}, 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^{er}. 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.

LISTE DES ANNEXES AU PERMIS D'URBANISME :

- **Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis, le cas échéant**
- **Avis cités dans le permis sous « Fondement législatif et réglementaire et instruction de la demande et motivation de la décision » :**
 - Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).
 - crms
- **Taxe sur la construction, la reconstruction, la transformation de bâtiments**
- **Avertissement début de travaux**
- **Avis d'affichage**
- **Avis de communication de décision prise en matière d'urbanisme**
- **Prestation énergétique des bâtiments (PEB)**

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis, le cas échéant

- **Avant d'entamer les travaux**, au cas où les travaux pourraient compromettre la stabilité du trottoir ou les équipements existants sur et en dessous de la voie publique, consulter au préalable, d'une part, le Département Travaux de Voirie- cellule Etudes et Permis – rue du Pont Neuf, 12 à 1000 Bruxelles (dans le cadre d'éventuelles occupations particulières), et, d'autre part, les concessionnaires et/ou impétrants ; la liste de tous les impétrants actuels est disponible sur <https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/coordination-des-chantiers> ; elle peut également être réclamée par écrit auprès du Département Travaux de Voirie- cellule Etudes et Permis à l'adresse susmentionnée (tél. 02/279.60.32) ; tous les frais résultant des éventuelles interventions sur les équipements existants, jugées nécessaires par le propriétaire de ceux-ci en raison des travaux, sont à charge du (des) titulaire(s) du présent permis .

- **Avant d'entamer les travaux**, si le projet comprend la création de nouvelles entrées à rue ou la suppression d'entrées existantes, veuillez contacter le Département Développement Urbain, Direction Plan (tél. : 02/279.29.50 – e-mail : URB.NumeroPolice@brucity.be) en vue d'obtenir de nouveaux numéros de police et/ou de faire supprimer les numéros existants.

- **Avant d'entamer les travaux**, si le chantier nécessite en outre une occupation temporaire de voirie, l'exécution des travaux est soumise à autorisation conformément à l'Ordonnance du 3 mai 2018 relative aux chantiers en voirie (MB du 18.05.2018) et ses arrêtés d'application. La demande doit être introduite dans la base de données OSIRIS (<https://osiproduct.irisnet.be>). L'état des lieux avant travaux est à introduire sous le n° de dossier B1 du chantier. Point de contact : Travaux de voirie – Cellule Etudes et Permis – rue du Pont Neuf 12 à 1000 Bruxelles - permisstat.tdv@brucity.be

- Dans le cas d'un établissement Horeca, prendre contact avec la Cellule Horeca de la Ville de Bruxelles (tel:02/279.22.60 - e-mail : horeca@brucity.be) afin d'établir un dossier administratif en vue de l'obtention d'une attestation de conformité Horeca préalablement à l'exploitation, et de solliciter, le cas échéant, une autorisation pour une terrasse saisonnière.

- En cas de plantation, prévoir la plantation des arbres à haute tige à une distance de minimum 2 mètres des limites mitoyennes, celle des autres arbres et haies vives à une distance de minimum un demi-mètre et ne pas planter des plantes considérées comme invasives en Belgique (<http://ias.biodiversity.be/species/all>).

- Le bénéficiaire du permis d'urbanisme devra acquitter l'impôt sur la construction, la reconstruction et la transformation de bâtiments, conformément au règlement en annexe.



Finances

Taxes communales (enrôlement)

Réglementation - contentieux et collège fiscal

Financiën

Gemeentebelastingen (inkohiering)

Reglementering - juridische geschillen - fiscaal college

Réf. Farde e-Assemblées : 2192798

N° PV : 20

N° OJ : 11

Arrêté - Conseil du 17/12/2018

Présents - Zijn aanwezig :

Mme mevr. TEMMERMAN, Présidente; Voorzitster; M. dhr. CLOSE, Bourgmestre-Burgemeester, M. dhr. HELLINGS, Mme mevr. HARICHE, M. dhr. OURIAGHLI, M. dhr. DHONDT, M. dhr. MAINGAIN, M. dhr. EL KTIBI, Mme mevr. JELLAB, Mme mevr. PERSOONS, M. dhr. PINXTEREN, Mme mevr. HOUBA, Echevins; Schepenen; Mme mevr. LALIEUX, M. dhr. COOMANS de BRACHENE, M. dhr. MAMPAKA, Mme mevr. ABID, M. dhr. TEMIZ, Mme mevr. AMPE, M. dhr. AMRANI, M. dhr. FASSI-FIHRI, Mme mevr. NAGY, Mme mevr. VIVIER, M. dhr. WAUTERS, M. dhr. ZIAN, M. dhr. WEYTSMAN, Mme mevr. BARZIN, Mme mevr. DEBAETS, Mme mevr. NYANGA-LUMBALA, Mme mevr. OPOKU BOSOMPRA, Mme mevr. EL BAKRI, Mme mevr. DHONT, M. dhr. BAUWENS, Mme mevr. BEN HAMOU, M. dhr. BEN ABDELMOUMEN, Mme mevr. STOOPS, M. dhr. TAHIRI, M. dhr. MOHAMMAD, M. dhr. DIALLO, M. dhr. MAIMOUNI, M. dhr. TALBI, M. dhr. DE LILLE, Mme mevr. HOESSEN, Mme mevr. FRELINX, Mme mevr. LOULAJI, Mme mevr. GÚLES, M. dhr. VANDEN BORRE, Conseillers communaux; Gemeenteraadsleden; M. dhr. SYMOENS, Secrétaire de la Ville; Stadssecretaris.

Objet: Règlements taxes.- Taxe sur la construction, la reconstruction, la transformation de bâtiments.- Exercices 2019 à 2024 inclus.

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi Communale ;

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

Vu l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales;

Vu la situation financière de la Ville ;

Considérant que l'autorité communale détient son pouvoir de taxation de l'article 170, § 4 de la Constitution ; qu'il lui appartient, dans le cadre de son autonomie fiscale, de déterminer les bases et l'assiette des impositions dont elle apprécie la nécessité au regard des besoins elle estime devoir pourvoir, sous la seule réserve imposée par la Constitution, à savoir la compétence du législateur d'interdire aux communes de lever certains impôts ; que, sous réserve des exceptions déterminées par la loi, l'autorité communale choisit sous le contrôle de l'autorité de tutelle, la base des impôts levés par elle;

Considérant que tant la détermination de la matière imposable que des redevables d'un impôt participe de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale ; qu'elle dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques ;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer la construction, la reconstruction et la transformation de bâtiments visées par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la commune doit faire face ;

Considérant que la construction, la reconstruction et la transformation de bâtiments génèrent des dépenses supplémentaires pour la Ville notamment au niveau de la sécurité et de la propreté, qui relèvent des compétences des communes au regard de l'article 135, §2 de la Nouvelle Loi communale. sans toutefois participer à ces coûts ; qu'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses par un règlement taxe ;

ARRÊTE :

I. DURÉE ET ASSIETTE DE L'IMPOT

Article premier.- Il est établi pour les exercices 2019 à 2024 inclus un impôt sur les travaux et actes visés à l'article 98 §1er, 1° (à l'exception du placement de dispositifs de publicité et d'enseignes), 2°, 4° et 5° du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Article 2.- L'impôt a pour base le total des surfaces à construire, à placer à reconstruire ou à transformer, en ce compris les parties souterraines utilisables, telles qu'elles figurent au permis d'urbanisme.

Article 3. - Lorsque les actes et travaux ont été réalisés en infraction aux dispositions du COBAT, l'impôt est dû sans préjudice des sanctions prévues par le COBAT et a pour base le total des surfaces construites, placées, reconstruites ou transformées.

Article 4. En cas de transformations d'immeubles autorisées par un permis d'urbanisme, l'impôt a pour base la surface totale transformée, diminuée de 100 m².

II. TAUX

Article 5.- L'impôt est établi comme suit:

a. pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés exclusivement à l'habitation: 0,45 euro par m². Le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 2,5 %, conformément au tableau ci-dessous:

Exercice 2019 : 0,46 EUR

Exercice 2020: 0,47 EUR

Exercice 2021: 0,48 EUR

Exercice 2022: 0,50 EUR

Exercice 2023: 0,51 EUR

Exercice 2024: 0,52 EUR

b. pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés à d'autres usages que l'habitation : 4,75 euro par m². Le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 2,5 %, conformément au tableau ci-dessous:

Exercice 2019: 4,87 EUR

Exercice 2020: 4,99 EUR

Exercice 2021: 5,12 EUR

Exercice 2022: 5,24 EUR

Exercice 2023: 5,37 EUR

Exercice 2024: 5,51 EUR

Pour le calcul de l'impôt, les fractions de m² seront arrondies à l'unité supérieure.
Le minimum de l'impôt est fixé à 40,00 EUR.

III. REDUCTIONS ET EXONERATIONS :

Article 6.- Ne donnent pas lieu à la perception de l'impôt:

1) la construction ou la transformation d'immeubles sous le patronage de la Société de Logement Régional de Bruxelles-Capitale (S.L.R.B.).

2) les actes ou travaux pour lesquels un permis d'urbanisme n'est pas requis.

3) les constructions provisoires de quelque nature qu'elles soient ; Sont considérées comme constructions provisoires, celles qui seront démolies dans le délai maximum d'un an, prenant cours à la date de la mise sous toit. Passé ce délai, elles seront soumises immédiatement à l'impôt.

4) les travaux réalisés à des immeubles ou parties d'immeubles qu'un propriétaire, ne poursuivant aucun but de lucre, destine pendant une période au moins égale à 9 ans, soit à l'exercice d'un culte public, soit à l'enseignement, soit à l'installation d'hôpitaux, d'hospices, de cliniques, de dispensaires ou d'autres œuvres analogues de bienfaisance.

IV. REDEVABLE

Article 7.- L'impôt est dû par le bénéficiaire du permis d'urbanisme.

Article 8.- Pour les bâtiments construits, reconstruits, placés ou transformés en infraction à l'Ordonnance organique, l'impôt est dû:

a) par le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier comme étant indiqué à l'article 155 du Code des Impôts sur les revenus.

b) lorsqu'il s'agit d'un immeuble appartenant indivisément à plusieurs propriétaires, l'impôt est établi au nom de l'indivision, les propriétaires indivis étant solidairement responsables du paiement de l'impôt;

c) dans le cas d'un immeuble appartenant à des propriétaires distincts, chaque copropriétaire est redevable selon les quotités prévues par l'acte de base de l'immeuble (règlement général de la copropriété). Si aucune quotité n'était prévue, l'impôt serait réparti proportionnellement au revenu cadastral de chaque partie d'immeuble.

d) en cas d'existence d'un droit de superficie, d'emphytéose ou d'usufruit, l'impôt est dû par le superficiaire, l'emphytéote ou l'usufruitier, le propriétaire étant solidairement responsable du paiement de l'impôt.

Article 9. En cas de mutation de la propriété de l'immeuble avant le paiement de l'impôt, les tiers acquéreurs ou détenteurs seront considérés comme directement redevables et personnellement obligés de l'acquitter de la même manière que les contribuables originaires tels qu'ils sont définis aux articles 7 et 8, sauf leurs recours contre ceux-ci, s'il y a lieu.

V. RECOUVREMENT

Article 10.- L'impôt sera perçu par voie de rôle sur base :

- a) du permis d'urbanisme délivré pour les impôts établis sur base de l'article 2 du présent règlement.
- b) du procès-verbal de mesurage établi après constatation des travaux pour les impôts établis sur base de l'article 3 du présent règlement.

Article 11.

- l'impôt sera enrôlé après la délivrance du permis d'urbanisme ou du procès-verbal établi conformément à l'article 10, b);
- le demandeur peut solliciter endéans les 36 mois après la délivrance du permis d'urbanisme le remboursement du paiement de la taxe en cas de non-mise en oeuvre du permis, soit que le permis soit devenu caduc ou périmé, soit que le demandeur renonce expressément à le mettre en oeuvre pour lui même et ses ayants droits.

Article 12.- Le recouvrement et le contentieux relatifs au présent impôt sont réglés conformément aux dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales. En cas de non-paiement avant l'échéance, les frais de recommandé des rappels seront à la charge du redevable.

VI. ENTREE EN VIGUEUR

Article 13. Le présent règlement annule et remplace au premier janvier 2019 le règlement-taxe sur la construction, la reconstruction et la transformation de bâtiments adopté par le Conseil communal en date du 05/12/2016.

Ainsi délibéré en séance du 17/12/2018

Le Secrétaire de la Ville,
De Stadssecretaris,
Luc Symoens (s)

Le Bourgmestre,
De Burgemeester,
Philippe Close (s)

La Présidente du Conseil,
De Voorzitster van de Raad,
Liesbet TEMMERMAN (s)

COM: BRUXELLES
Rue des Halles, 4

1000 BRUXELLES

Bruxelles, 03/05/2024

Vos réf. : Votre demande du 12/04/2024
Nos réf. : **C.2023.0131/2**
Nova réf. : **J3231/2022 - 1866619**
A rappeler s.v.p.
Personne à contacter : Cpt. X. Collard
xavier.collard@firebru.brussels
+3222088313

Concerne : Demande de permis d'urbanisme
Nouvelle construction d'un immeuble de logements avec parking - Plans modificatifs.

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Rue des Jardins Potagers 100, 1130 Bruxelles

1.2. Demandeur

Com: Bruxelles
Rue des Halles, 4
1000 Bruxelles

1.3 Maître d'ouvrage

Smart Healthcare Consulting
Woluwelaan, 148-150
1831 Machelen

1.4 Architecte

DS architecten
Kapellerond, 26
1651 Lot

1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le	Remarque
Plan A0	5	04/03/2024	12/04/2024	

1.6. Antécédents.

Avis du service d'incendie daté du 07 mars 2023 portant la référence C2023.0131/1, nouvelle construction, avis défavorable.

2. Cadre et objectif.

2.1. Type de demande

Nouveau bâtiment (au sens de l'AR du 7/7/1994 - dernière modif. en date du 20/5/2022)

2.2. Réglementation

A. L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle inférieure à 10 m ($h < 10$ m), il doit répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) - Annexes 1, 2/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

B. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings.

C. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

3. Description de la demande.

La demande de permis d'urbanisme concerne la nouvelle construction d'un immeuble contenant 16 unités de logement et deux niveaux de parking en sous-sol.

Le bâtiment est de type bas (R-2/R+3) et la disposition est la suivante :

R-2 : Parking contenant 13 places, 1 local vélos, 12 caves privatives et des locaux entretiens.

R-1 : Parking contenant 11 places, 2 locaux vélos, 4 caves privatives, des locaux techniques (gaz, eau, électricité et eau de pluie), 1 local poubelles et un local entretien.

Rdc : 3 appartements avec terrasse et 1 local poussettes/trottinettes donnant dans chaque hall d'entrée au Rdc.

R+1 : 5 appartements avec terrasse.

R+2 et R+3 : 4 appartements avec terrasse.

Notons que l'immeuble est desservi par deux cages d'escalier et deux ascenseurs via des entrées séparées.

Vu les modifications apportées par rapport à l'ancien projet (cfr. "Antécédents"), le présent rapport remplace intégralement le précédent.

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- Portes coupe-feu de type EI₁ 30 à l'entrée de chaque appartement, à l'entrée des cages d'escalier menant vers les sous-sols, à l'entrée des locaux techniques (eau, gaz, électricité), à l'entrée d'un des locaux vélos (R-1), vers les caves à chaque niveau du sous-sol et des caves vers le parking à chaque niveau.
- Éclairage de sécurité dans les chemins d'évacuation.
- Pictogrammes réglementaires.
- Exutoire de fumée au sommet des cages d'escalier avec commande à chaque entrée.
- Dévidoirs et extincteurs à chaque niveau.
- Sprinklage au niveau du local poubelles.
- Détection incendie générale dans les communs et individuelle dans chaque appartement.
- Système d'alarme incendie.

5. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

6. Motivation.

Après l'examen des plans soumis à son attention, le Service d'Incendie formule les remarques suivantes :

1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées. Toutes les portes coupe-feu doivent être à fermeture automatique sauf pour l'accès aux unités de logement.
2. Les éléments structuraux de construction assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment (tels que les colonnes, parois portantes, poutres principales, planchers finis et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment) doivent présenter R120 pour le parking, R60 au niveau du plancher du Rdc et des autres niveaux. Le toit, quant à lui, doit présenter une résistance au feu R30.
3. Les gaines, les trappes et les portillons d'accès aux gaines doivent satisfaire au point 5.1.5 de l'annexe 2/1 des normes de base du 20 mai 2022.
4. Les conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques traversant des éléments de construction ne peuvent pas altérer le degré de résistance au feu exigé pour ces éléments de construction.
5. Les parois des cages d'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doivent présenter REI 60 selon l'arrêté royal du 12 juillet 2012 - Normes de Base modifiées, y compris les parois du chemin d'évacuation au niveau d'évacuation.
6. Les différents compartiments (appartements, parking, local poubelles, locaux techniques (gaz, électricité, eau), locaux entretien, locaux vélos, locaux poussettes/trottinettes et ascenseurs) doivent être séparés entre eux et des autres parties du bâtiment par des parois présentant EI 60.
7. Il y a lieu de placer des portes coupe-feu de type EI₁30 à fermeture automatique à l'entrée des locaux suivants : locaux vélos, local poubelles et locaux poussettes/trottinettes.
8. Les parois des locaux donnant directement sur le parking (caves et local vélos) doivent présenter une résistance au feu de type EI 60. Leur accès se fait via des portes coupe-feu de type EI₁60 à fermeture automatique.
9. Les accès entre le bâtiment et le parking ne respectent par le point 5.2.2 de l'annexe 2/1 des normes de base. Soit des sas doivent être créés, soit des portes coupe-feu de type EI₁60 à fermeture automatique peuvent être placées.
10. Les robinets d'incendie armé doivent être conformes à la NBN EN671-1, partie 1 : robinets d'incendie armés équipés de tuyaux semi-rigides.
11. Pour les prescriptions des locaux, compteurs gaz et électricité, notre Service se base sur le document de Sibelga "Prescriptions techniques et de construction pour les locaux à compteurs" (Référence : SIB18 CCLB 110).
12. Le revêtement de façade doit respecter au minimum la classe D-s3, d1. Concernant les composants substantiels, il y a lieu de se référer au point 6.1.1 de l'annexe 5/1 des normes de base de l'A.R. du 20 mai 2022.
13. Le revêtement de toiture et des terrasses doivent présenter les caractéristiques de la classe B_{roof} (t1).
14. Les ascenseurs ainsi que les gaines et les locaux de machines doivent être réalisés conformément à la norme EN81-1 et au § 6.1 de l'Arrêté Royal du 20 mai 2022.
15. L'aménagement des toitures vertes (si d'application) doit respecter les exigences reprises au point 5 de l'Annexe 7 des Normes de Base (A.R. du 20 mai 2022 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion).
16. Pour les panneaux photovoltaïques (si d'application), un système de coupure (Interrupteur placé à un endroit accessible et défini à usage des pompiers) de la production d'énergie électrique à la sortie des panneaux doit être prévu. En fonction du type de bâtiment et de la localisation des panneaux, Il est demandé de placer une

signalisation bien visible renseignant la présence de panneaux photovoltaïques. Ces indications doivent impérativement se retrouver près des compteurs d'électricité pour renseigner la double alimentation électrique.

17. Concernant le parking, il y a lieu de respecter les prescriptions du point 5.2 de l'Annexe 3/1 et du point 3 de l'Annexe 7 des Normes de Base.

La présence de bornes de rechargement dans les parkings couverts n'est pas réglementée dans la réglementation actuelle. Cependant, la sécurité incendie d'un bâtiment doit être garantie et l'intervention des pompiers doit se dérouler de manière sécurisée.

Dès lors, en ce qui concerne le placement de rechargement de véhicules électriques, il y a lieu de respecter les conditions suivantes :

- L'utilisation de borne de rechargement rapide (courant continu, mode 4) est interdite.
- Les installations électriques doivent répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des Installations Électriques). Utiliser uniquement des câbles de rechargement adéquats et en bon état, installés par une entreprise d'installation électrique agréée. Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé.
- Il y a lieu de placer un bouton d'arrêt d'urgence près de l'entrée/sortie du parking de sorte à pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des emplacements prévus pour les recharges. Lorsque le parking est équipé d'une installation de détection incendie automatique, les bornes de recharge doivent être coupées automatiquement en cas de détection.
- Veiller à une protection mécanique adéquate des bornes de rechargement pour éviter tout dommage éventuel causé par un véhicule.
- Veiller à une ventilation efficace.
- Veiller à placer à l'entrée/sortie des véhicules un plan clair et à l'échelle (à la disposition du Service d'Incendie) indiquant clairement les emplacements des bornes de rechargement.
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet.

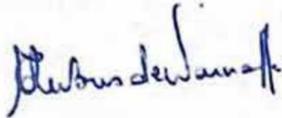
18. L'éclairage de sécurité prévu doit permettre d'atteindre un éclairement horizontal d'au moins 1 lux au niveau du sol ou des marches et installé dans l'ensemble des communs. Dès que l'alimentation normale en énergie électrique fait défaut, le fonctionnement de l'éclairage de sécurité est assuré automatiquement et dans un délai d'une minute. Son autonomie est d'une heure au moins. L'éclairage de sécurité est conforme aux prescriptions des :
- * NBN EN 60598-2-22 : Règles particulières : Luminaires pour éclairage de secours.
 - * NBN EN 50172 : Systèmes d'éclairage de sécurité.
 - * NBN EN 1838 : Eclairage de secours, de sécurité, de remplacement.
19. Les extincteurs prévus (minimum 1 à chaque étage, 3 au niveau du parking et un dans chaque sas au R-1/R-2) doivent être d'une contenance de 6 litres et de type ABC (ou AB). Ces derniers doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien tous les ans.
20. Les installations de chauffage doivent répondre à la réglementation en vigueur.
21. Les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.
22. Conformément à l'arrêté du 15 Avril 2004 (MB du 05/05/2004) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, chaque pièce traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'un détecteur autonome de fumées (de type optique - alimenté par une batterie d'une durée de vie de cinq ans ou par alimentation électrique) certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé.
23. Pour tous les points qui ne sont pas abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'immeuble et reprises en début de rapport.

7. Remarques.

1. Les éléments notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 - Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-Chef de Service



Tanguy du Bus de Warnaffe
4 mai 2024]

Colonel T. du Bus de Warnaffe

L'Officier



Xavier Collard
3 mai 2024]

Cpt. X. Collard

Ce rapport est envoyé à

Commune/Instance	Bourgmestre Bruxelles Ville / Burgemeester Brussel stad
Demandeur	Com: Bruxelles
Facturation	Smart Healthcare Consulting
Architecte	DS architecten
Maître d'Ouvrage / exploitant / organisateur	Smart Healthcare Consulting
Copie Demande	Commune de Bruxelles