

Jil
NINEBARKA

u

BERCHEM Ste AGATHE
SINT-AGATHA BERCHEM
17 -04- 2024
N°

urban.b.
03LPFD1928095_PERMISPL2018_07_25382238 — PAGE 1

RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Commune de Berchem-Sainte-Agathe - DIVERS
Jil Philippot
Avenue du Roi Albert 33
1082 BERCHEM-SAINTE-AGATHE

Notre réf. / Onze ref 03/LPFD/1928095
Votre réf. / Uw ref /

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis (CRMS)

Contact Alice LEUSSIÉ, tél. : 02 436 69 09 mail : aleussier@urban.brussels
Denise, Verissimo Saldanha tél. : +32(0)24366930, E-mail : dverissimosaldanha@urban.brussels

PERMIS DE LOTIR (ABROGATION)

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis de lotir :

- Commune : Berchem-Sainte-Agathe
- Demandeur : Commune de Berchem-Sainte-Agathe - DIVERS
Jil Philippot
Avenue du Roi Albert 33
1082 Berchem-Sainte-Agathe
- Situation de la demande : Rue Openveld
- Objet de la demande : Abroger le permis de lotir L52 délivré le 24/04/1973

Bgm	
Echevin / Schepen	
Gem Sec comm	
Cabbgm	
Comm	
Prev	
S&B	
Sec	
SAC / G&S	
HR&R	
IT	
MP / Over'n Opdr	
Fin - Recev / Ontv	
DAC	
Dev Eco - Rel Int	
Soc / Santé / Part	
Urb - Env/Milieu	<input checked="" type="checkbox"/>
Esp Publ Ruimte - Fest	
Bat/Geb	<input checked="" type="checkbox"/>
Educ/Opv	
Tps libre/Vrije Tijd	

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à abroger le permis de lotir L52 délivré le 24/04/1973, est délivré.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer aux prescriptions littérales et les documents A4 numéroté 1.1 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2° respecter les conditions suivantes : ... ;
- 3° respecter les conditions prescrites par la délibération du ... du conseil communal : ... ;
- 4° s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes : ... ;
- 5° prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes : ...

Art. 3. Le permis peut être réalisé par phases, comme il est spécifié ci-dessous :
(spécifier chaque phase en particulier et indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de cinq ans)

Art. 4. Le présent permis de lotir ne dispense pas de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalablement à la réalisation des actes et travaux prévus par ce permis, en ce compris les actes et travaux éventuels en voirie.

Art 5. Le titulaire du permis doit afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré et en avertir le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 6. Le présent permis est exécutoire 30 jours après sa réception. Si, durant ce délai, le collège des bourgmestre et échevins de la commune sur laquelle se situe le bien introduit un recours au Gouvernement

à l'encontre du présent permis, celui-ci est suspendu durant toute la durée de la procédure d'instruction du ; recours administratif.

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le permis de lotir L52 non périmé délivré en date du 24/04/1973 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du 03/01/2024 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 01/02/2024 ;

Considérant que la demande a été soumise à évaluation appropriée des incidences et à l'avis de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, dans le cadre de la législation relative à la conservation de la nature ;

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

- CRMS - Commission royale des Monuments et des Sites – non conforme ;

Vu l'avis non conforme de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) du 26/02/2024 libellé comme suit :

La demande a pour objet l'abrogation d'un permis de lotir L.52 délivré le 24 avril 1973 couvrant notamment la parcelle cadastrée A n° 369F à Berchem (rue Openveld, à proximité de la rue de Termonde). La parcelle concernée se situe à proximité du Zavelenberg (classé par un arrêté royal du 26 avril 1989) et pour partie dans la zone de protection de la Cité Moderne (classée par un arrêté du 7 septembre 2000).

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

Le permis de lotir prévoit deux lots, avec des gabarits assez imposants de cinq niveaux et un étage technique en recul. Seul le lot 1 a été construit en 1975 (parcelle 370B).

Pour rappel, une demande de permis d'urbanisme avait été introduite sur cette parcelle non construite en 2021, pour la construction d'un immeuble d'un gabarit tel que prévu par le permis de lotir (et donc similaire à celui déjà construit). La Commission avait rendu un avis négatif en estimant que le projet n'était pas suffisamment adapté à son environnement et qu'il portait atteinte aux perspectives visuelles depuis et sur l'ensemble protégé de la Cité Moderne et sur le paysage protégé du Zavelenberg, ainsi qu'aux perspectives visuelles entre les deux (cf. avis du 24/02/2021).

Ce permis d'urbanisme a été refusé le 12 novembre 2021 en estimant que les prescriptions de ce permis de lotir sont caduques, compte tenu notamment des classements intervenus depuis son adoption (celui du site du Zavelenberg en 1989, celui de la Cité moderne en 2000). Le projet ne répondait plus aux qualités architecturales et urbanistiques du quartier.

La parcelle fait maintenant partie du programme du contrat de quartier durable pour le périmètre « Cité Moderne et Ruelens » (approuvé par le Gouvernement le 8/12/2022), comportant une fiche projet « *Projet mixte Openveld* » où il serait question de construire un équipement collectif de quartier, réparti au sein de deux bâtiments distincts s'articulant autour d'une esplanade publique, d'une hauteur nettement moindre que celle autorisée par le permis de bâtir existant. Sans préjuger de l'avis qu'elle serait amenée à émettre sur le projet de « Maison des Initiatives et des Solidarités », la Commission reconnaît volontiers que le permis de lotir existant ne correspond effectivement plus au bon aménagement des lieux actuels (tour d'immeubles de cinq étages + étage technique) rompant les perspectives vers les deux site/ensemble classés situés à proximité immédiate. Une telle position s'aligne sur celle adoptée par la CRMS dans le cadre de l'avis précité du 3 mars 2021. **Par conséquent, la Commission émet un avis favorable sur cette demande d'abrogation**

Vu l'avis de la commission de concertation du 28/03/2024, libellé comme suit :

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020 et ses modifications ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Attendu que le bien concerné se situe en zones vertes à haute valeur biologique, zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Qu'il est situé dans le périmètre du permis de lotir (PL) 52 délivré le 07/05/1973 ;

Qu'il est situé dans la zone de protection du site classé de la Cité Moderne, classée par un arrêté du 7 septembre 2000, à proximité du Zavelenberg (classé par un arrêté royal du 26 avril 1989) ;

Qu'il est situé à moins de 60 mètres d'un site Natura 2000 ;

Considérant que l'objet de la demande vise à abroger le permis de lotir L52 délivré le 24/04/1973 ;

Procédure :

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

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

- CRMS - Commission royale des Monuments et des Sites ;

Contexte

Considérant que le site est un ensemble de 2 lots, qu'il est partiellement mis en œuvre, que le lot 1 est construit tel que prescrit, qu'il a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Berchem en date du 28/10/1974 pour un immeuble à appartements, qu'il a fait l'objet de permis de rénovation et changement partiel d'affectation : Installation d'une crèche (AB 3936 en date du 31/03/1987), changement d'affectation d'une crèche en logement (AB 6020 en date du 14/02/2005),

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

Transformation immeuble (remplacement partiel des garde-corps) (AB 7092 72 en date du 29/09/2011),
Remplacement de châssis (AB 7222 55 en date du 29/11/2012) ;
Considérant que le lot 2 a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme refusé par le fonctionnaire délégué en date du 12/11/2021 ;
Que le site est situé à proximité directe du Zavelenberg, qu'il s'agit d'une réserve naturelle, qu'il s'agit également d'un site classé par arrêté royal du 26/04/1989 ;
Que le site se situe à moins de 20 m du bien Cité Moderne classé par arrêté du 07/09/2000 ;
Considérant que le permis de lotir vise à permettre la construction d'immeubles de logements ou bureaux, qu'il permet un gabarit de R+4 et 1 niveau en recul ;
Que le contexte bâti environnant est de gabarit R+3 maximum ;

Projet

Considérant que la demande vise à abroger le permis de lotir L52 délivré le 24/04/1973,
Que la demande d'abrogation dudit permis de lotir intervient dans un projet global de dynamisation du quartier, qu'un contrat de quartier durable pour le périmètre « Cité Moderne et Ruelens » est en cours, que la parcelle visée fait l'objet d'un projet d'équipement collectif de quartier, réparti au sein de deux bâtiments distincts s'articulant autour d'une esplanade publique, d'une hauteur nettement moindre que celle autorisée par le permis de bâtir existant ;

Motivation

Vu l'avis favorable de la CRMS du 26/02/2024 libellé comme suit :

« La demande a pour objet l'abrogation d'un permis de lotir L.52 délivré le 24 avril 1973 couvrant notamment la parcelle cadastrée A n° 369F à Berchem (rue Openveld, à proximité de la rue de Termonde). La parcelle concernée se situe à proximité du Zavelenberg (classé par un arrêté royal du 26 avril 1989) et pour partie dans la zone de protection de la Cité Moderne (classée par un arrêté du 7 septembre 2000).

Le permis de lotir prévoit deux lots, avec des gabarits assez imposants de cinq niveaux et un étage technique en recul. Seul le lot 1 a été construit en 1975 (parcelle 370B).

Pour rappel, une demande de permis d'urbanisme avait été introduite sur cette parcelle non construite en 2021, pour la construction d'un immeuble d'un gabarit tel que prévu par le permis de lotir (et donc similaire à celui déjà construit). La Commission avait rendu un avis négatif en estimant que le projet n'était pas suffisamment adapté à son environnement et qu'il portait atteinte aux perspectives visuelles depuis et sur l'ensemble protégé de la Cité Moderne et sur le paysage protégé du Zavelenberg, ainsi qu'aux perspectives visuelles entre les deux (cf. avis du 24/02/2021)1.

Ce permis d'urbanisme a été refusé le 12 novembre 2021 en estimant que les prescriptions de ce permis de lotir sont caduques, compte tenu notamment des classements intervenus depuis son adoption (celui du site du Zavelenberg en 1989, celui de la Cité moderne en 2000). Le projet ne répondait plus aux qualités architecturales et urbanistiques du quartier.

La parcelle fait maintenant partie du programme du contrat de quartier durable pour le périmètre « Cité Moderne et Ruelens » (approuvé par le Gouvernement le 8/12/2022), comportant une fiche projet « Projet mixte Openveld » où il serait question de construire un équipement collectif de quartier, réparti au sein de deux bâtiments distincts s'articulant autour d'une esplanade publique, d'une hauteur nettement moindre que celle autorisée par le permis de bâtir existant.

Sans préjuger de l'avis qu'elle serait amenée à émettre sur le projet de « Maison des Initiatives et des Solidarités », la Commission reconnaît volontiers que le permis de lotir existant ne correspond effectivement plus au bon aménagement des lieux actuels (tour d'immeubles de cinq étages + étage technique) rompant les perspectives vers les deux site/ensemble classés situés à proximité immédiate. Une telle position s'aligne sur celle adoptée par la CRMS dans le cadre de l'avis précité du 3 mars 2021.

Par conséquent, la Commission émet un avis favorable sur cette demande d'abrogation » ;

Considérant que le permis de lotir existant ne correspond effectivement plus au bon aménagement des lieux actuels (tour d'immeubles de cinq étages + étage technique) rompant les perspectives vers les deux site/ensemble classés situés à proximité immédiate ;

Considérant que l'abrogation du permis de lotir est pertinente pour le développement futur du site ;

Considérant que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

La commune en tant que demandeur s'abstient

Avis favorable.

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

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de la commission de concertation du 28/03/2024;

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Berchem-Sainte-Agathe du 09/04/2024 ;

Considérant que le permis de lotir existant ne correspond effectivement plus au bon aménagement des lieux actuels (tour d'immeubles de cinq étages + étage technique) rompant les perspectives vers les deux site/ensemble classés situés à proximité immédiate ;

Considérant que l'abrogation du permis de lotir est pertinente pour le développement futur du site ;

Considérant que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

Fait à Bruxelles, le

Le fonctionnaire délégué,


Bety WAKNINE,
Directrice générale

Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : L52/1/abro)

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

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

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

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

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

Annexe 1 au permis de lotir

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

Décision du fonctionnaire délégué

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

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

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

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

Acte notarié

Article 107 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel y compris l'affectation hypothécaire portant sur un lot visé par un permis de lotir, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges de lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèques et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de lotissement sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques de l'arrondissement de Bruxelles, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de lotissement peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

Article 108 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le notaire donne connaissance aux parties de l'acte de division, du cahier des charges du lotissement et des dispositions du permis de lotir ainsi que, le cas échéant, des dispositions modificatives. Il en fait mention dans l'acte de vente, de location, d'emphytéose ou de superficie, ainsi que de la date du permis.

Il mentionne aussi dans l'acte qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1er, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les actes sous seing privé qui constatent ces opérations contiennent les mêmes mentions.

Modalités de publicité

Article 110 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Aucune publicité relative à un permis de lotir ne peut être faite sans mention de la commune où le bien faisant l'objet du permis est situé, de la date et du numéro de permis.

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

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

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

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

OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

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

Permis d'urbanisme

Permis de lotir n°

délivré le

à

par

prorogé le

prorogation reconduite le

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HOAIRES DU CHANTIER :

Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

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/le-permisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

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

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

Péremption et prorogation

Article 113 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Lorsque le permis de lotir n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie, d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si dans ce même délai le titulaire n'a pas exécuté les charges ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 112. La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Article 114 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis de lotir est périmé si, dans les cinq ans de sa délivrance, le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux relatifs aux voies de communication ou s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 112 du présent Code.

Article 115 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phase, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder cinq ans.

Article 116 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste.

Le collège des bourgmestre et échevins transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué.

Si le collège des bourgmestre et échevins s'est abstenu de constater la péremption dans les deux mois de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège des bourgmestre et échevins, par un envoi recommandé à la poste.

Article 116/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

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

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis de lotir devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis de lotir 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 bénéficiaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis de lotir est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis en application de l'article 105/1 est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire.

Article 117 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

A la demande du bénéficiaire, le permis 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 oeuvre son permis par cas de force majeure.

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

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, 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 péremption, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet du recours visé à l'article 188/1.

Recours au Gouvernement

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

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

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

§ 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 de permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'Introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

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

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...AVISMEDEDELINGApplication 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
PERMIS DE LOTIR N° ...STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...
prorogation reconduite le ...afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...
verlenging vernieuwd op ...

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.

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/le/ermisdurbanisme/apres-le-
permis/avertissement-du-debut-des-travaux](http://urbanisme.irisnet.be/le/ermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux).NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van
aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de
start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de
gewestelijke website van stedenbouw :
[http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-
permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-
de-start-van-de-werken?set_language=nl](http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl)

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

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

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

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

La décision peut être consultée :

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

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

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

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

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

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

De beslissing kan geraadpleegd worden :

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

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

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

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



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety Waknine
Directrice Générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 26/02/2024

N/Réf. : BSA20053_721_PU
Gest. : KD
NOVA : 03/LPFD/1928095
Corr. : Alice Leussier
Denise Veríssimo Saldanha

BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue Openveld
(= partiellement en zone de protection de la Cité Moderne)
PERMIS D'URBANISME: Abroger le permis de lotir L52 délivré le
24/04/1973
Demande de BUP – DU du : 05/02/2024

Avis de la CRMS

Madame la Directrice Générale,

En réponse à votre courrier du 01/02/2024, reçu le 05/02/2024, nous vous communiquons *l'avis favorable* émis par la CRMS en sa séance du 21/02/2024, concernant la demande sous rubrique.



A gauche, extrait Brugis. A droite, vue aérienne du terrain à bâtir (lot 2). (© Google maps)



A gauche, vue de la Cité moderne depuis la rue Openveld.
A droite, vue de la parcelle à construire (lot 2) et de l'immeuble construit en 1975 (lot 1) (© Google maps)

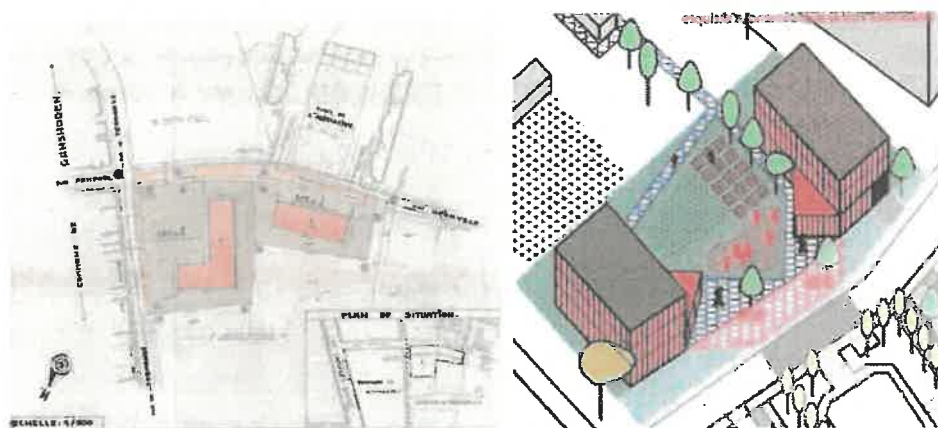
La demande a pour objet l'abrogation d'un permis de lotir L.52 délivré le 24 avril 1973 couvrant notamment la parcelle cadastrée A n° 369F à Berchem (rue Openveld, à proximité de la rue de Termonde). La parcelle concernée se situe à proximité du Zavelenberg (classé par un arrêté royal du 26 avril 1989) et pour partie dans la zone de protection de la Cité Moderne (classée par un arrêté du 7 septembre 2000).

Le permis de lotir prévoit deux lots, avec des gabarits assez imposants de cinq niveaux et un étage technique en recul. Seul le lot 1 a été construit en 1975 (parcelle 370B).

1/2

Pour rappel, une demande de permis d'urbanisme avait été introduite sur cette parcelle non construite en 2021, pour la construction d'un immeuble d'un gabarit tel que prévu par le permis de lotir (et donc similaire à celui déjà construit). La Commission avait rendu un avis négatif en estimant que le projet n'était pas suffisamment adapté à son environnement et qu'il portait atteinte aux perspectives visuelles depuis et sur l'ensemble protégé de la Cité Moderne et sur le paysage protégé du Zavelenberg, ainsi qu'aux perspectives visuelles entre les deux (cf. avis du 24/02/2021)¹.

Ce permis d'urbanisme a été refusé le 12 novembre 2021 en estimant que les prescriptions de ce permis de lotir sont caduques, compte tenu notamment des classements intervenus depuis son adoption (celui du site du Zavelenberg en 1989, celui de la Cité moderne en 2000). Le projet ne répondait plus aux qualités architecturales et urbanistiques du quartier.



A gauche, plan du permis de lotir L52. A droite, projet de Maison des Initiatives et des Solidarités (fiche-projet du CQD « Cité Moderne et Ruelens » (extrait du dossier)

La parcelle fait maintenant partie du programme du contrat de quartier durable pour le périmètre « Cité Moderne et Ruelens » (approuvé par le Gouvernement le 8/12/2022), comportant une fiche projet « *Projet mixte Openveld* » où il serait question de construire un équipement collectif de quartier, réparti au sein de deux bâtiments distincts s'articulant autour d'une esplanade publique, d'une hauteur nettement moindre que celle autorisée par le permis de bâtir existant.

Sans préjuger de l'avis qu'elle serait amenée à émettre sur le projet de « Maison des Initiatives et des Solidarités », la Commission reconnaît volontiers que le permis de lotir existant ne correspond effectivement plus au bon aménagement des lieux actuels (tour d'immeubles de cinq étages + étage technique) rompant les perspectives vers les deux site/ensemble classés situés à proximité immédiate. Une telle position s'aligne sur celle adoptée par la CRMS dans le cadre de l'avis précité du 3 mars 2021. **Par conséquent, la Commission émet un avis favorable sur cette demande d'abrogation.**

Veuillez agréer, Madame la Directrice Générale, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/669/BSA20053_669_PU_Openveld.pdf

