

CONCEPTION et CONTRÔLE – Atelier d'Architecture

Société Civile privée à Responsabilité limitée

Ariane HECHT, gérante

Siège social : 6, rue Draye - 1320 Nodebais

Bureau de dessin : 22, chemin des Soeurs - 1320 Nodebais

TVA 0808.364.148

Téléphone bureau dessin 00 32 (0)10 86.10.58

Fax sur demande 00 32 (0)10 86.10.58

GSM 00 32 (0)478 45 65 21

NOTE EXPLICATIVE – Dossier Institut des Ursulines, Avenue du Sippelberg n° 10 à 1080 Bruxelles

Concerne :

Construction de locaux scolaires pour institut d'enseignement secondaire qualifiant à encadrement différencié.
(Indice socio-économique classe 1 selon les critères de l'enseignement en Fédération Wallonie-Bruxelles)

Identification du demandeur

- Nom : Institut des Ursulines ASBL
- Type d'enseignement : secondaire qualifiant à encadrement différencié
- Qualité : personne morale
- Forme juridique : ASBL
- Adresse sociale : Rue Jules Debecker, n° 71 à 1080 – BRUXELLES
- Représentant : Monsieur Christian Dellicour
- Numéro de téléphone : 02 / 647 04 72
- Numéro de GSM : 0476 / 511 926
- Adresse électronique : chdell@hotmail.com

Situation : Avenue du Sippelberg, n° 10 à 1080 - BRUXELLES

Affectation du sol :

- Cobat 04
- Projet de PPAS 15 Gazomètre
- Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Contexte Urbanistique et Paysager : Voir plan de situation et vue aérienne.

Description : Infrastructure scolaire.

Contexte existant : Voir photos.

Présentation des actes et travaux

La demande concerne la construction d'un nouveau bâtiment abritant huit locaux scolaires ainsi que les infrastructures y afférant (bureau administratif, local technique, petits débarras pour matériel d'entretien, dégagements, locaux sanitaires, préau), comptabilisant une superficie totale de 518 m² pour le bâtiment (259 m² par niveau sur deux niveaux) et 118 m² pour le préau.

L'implantation des constructions projetées s'est opérée en fonction des paramètres suivants :

- Les zones disponibles d'emplacements non bâtis ou aménagés subsistant sur la parcelle, compte tenu de la relative importance de l'emprise nécessaire pour le nouveau bâtiment (dont la superficie est tributaire des besoins actuels de l'institut en respectant les normes applicables en matière de dimensionnement de locaux pour établissements scolaires) ;
- la proximité d'un accès direct au bâtiment (via la rue Marcel Betbèze), permettant notamment une intervention rapide et efficace des services du SIAMU ;
- le maintien des accès et dégagements existants pour le SIAMU ;
- le respect des reculs par rapport aux limites de propriété, imposés par le code civil en matière de vues directes sur le voisinage ;
- le dégagement de la zone de non aedificandi induite par la traversée du paruck en sous-sol.

Caractéristiques :

Le nouveau bâtiment est conçu de manière à apporter la réponse la plus appropriée aux besoins actuels de l'établissement scolaire et à atteindre un niveau de performance énergétique efficace, tout en respectant harmonieusement les contraintes contextuelles et urbanistiques propres à son lieu d'implantation.

Les parements extérieurs sont prévus en briques de terre cuite avec soubassements en blocs de béton revêtus d'un cimentage hydrofuge, les menuiseries extérieures sont en aluminium laqué à coupure thermique, équipées de doubles vitrages isolants ($k_{max} : 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$), les toitures couvrant le bâtiment et le préau sont du type plateformes végétalisées.

Le projet est également conditionné par notre volonté de respecter favorablement les normes et réglementations actuellement en vigueur, notamment en matière de dimensionnement, de configuration et d'équipement des locaux, dégagements et accès (accessibilité aux PMR, mesures de sécurité, moyens de prévention et de lutte contre l'incendie, surfaces d'éclairage naturel, ...).

Motivations

Début 2013, l'école envisageait la construction de huit locaux en lieu et place d'un pavillon externe existant sur site et qui était en très mauvais état. Cette nouvelle construction était prévue le long de la rue Betbèze.

Alors que les plans étaient en cours d'élaboration, l'école apprenait l'existence d'un nouveau PPAS impliquant l'expropriation de la partie de parcelle où devait être réalisée la nouvelle construction.

Lors des réunions de commissions de concertations qui ont eu lieu le 1^{er} juillet 2013 et le 30 septembre 2014, l'école a défendu le fait que l'expropriation envisagée préjudiciait toute possibilité d'extension dans le futur ce qui est évidemment dommageable dans le contexte de tension démographique de cette zone de Bruxelles.

Entretemps le pavillon s'est tellement dégradé qu'il a fallu l'évacuer début 2016. Les élèves ont été déplacés vaillamment dans des locaux provisoires aux abords du bâtiment principal.

Récemment l'école a entrepris des démarches pour renouveler son bail emphytéotique. A cette occasion, le notaire Vigneron chargé de sa rédaction a reçu le 18 décembre 2014, en réponse à sa demande de renseignement urbanistique formulée à l'administration communale de Molenbeek-St-Jean, le document ci-joint. Il y est clairement stipulé au point c : « *A ce jour l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien serait repris* ».

Après 3 ans de tergiversations, l'école considère ce document comme constituant réponse au problème d'expropriation qui la concerne et estime légitime de déposer la demande de permis d'urbanisme telle que présentée, afin de débloquer une situation devenue intenable.

Date :

Signatures :

du demandeur,

de l'architecte,

***N.B.** : Les plans d'architecture joints à la présente demande de permis d'urbanisme sont datés du 30 septembre 2016 et référenciés sous l'indice 02. Ils correspondent aux plans préalablement soumis à l'avis du SIAMU, datés du 7 juin 2016 sous l'indice 01, auxquels ont été apportées les modifications prescrites par le Commandant J-P Labruyère en son rapport daté du 4 juillet 2016 (agrandissement des baies d'accès à la cage d'escalier et adaptation de cette dernière en conséquence).*

En Annexe :

Courrier de l'Administration Communale de Molenbeek-Saint-Jean daté du 18 décembre 2014, répondant à la demande de renseignements urbanistiques introduite par Me Vigneron.

**Administration Communale de
MOLENBEEK-SAINT-JEAN**



**Gemeentebestuur van
SINT-JANS-MOLENBEEK**

20, rue du Comte de Flandre
20, Graaf van Vlaanderenstraat
Bruxelles - 1080 - Brussel

☎ : 02/412.37.34 - Fax : 02/412.36.83
E-Mail : urbanisme@molenbeek.irisnet.be
Website : www.molenbeek.be

Service/Dienst : **URBANISME/STEDENBOUW**
Votre/Uw Corresp. : Myriam Tastenoë
Réf/Ref : : B31/MT/141218/sippelberg 10
Vos Réf/Uw Ref :
Annexes/Bijlagen :



Jean-Frédéric & Laurent VIGNERON
Notaires associés
Quai des Tanneries 18

B 1300 WAVRE

Molenbeek-Saint-Jean, le 18 décembre 2014

Objet: DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES
datant du 3 novembre 2014 pour le bien sis avenue Sippelberg 10

Vos références: LR/FL/1400164

Monsieur le Notaire,

1° En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien repris sous rubrique, nous vous délivrons le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Pour le territoire où se situe le bien :

a) En ce qui concerne la destination:

- Au Plan Régional de Développement (PRD-DRL):
Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation
- **Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique:
Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
Zone de publicité au RRU : partie en zone générale et zone restreinte (enseignes)**
- Au Plan Communal de Développement
- Au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) approuvé le ...
- Au lotissement n°... autorisé le ...

b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:

- Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006
 - Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932
 - Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique du 2 mai 2013

c) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

d) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris. (il s'agit de la situation urbanistique actuelle, nous vous conseillons de consulter régulièrement le Moniteur Belge pour connaître les éventuelles modifications)

e) Dans l'éventualité de sols pollués, il y a lieu de vous adresser par écrit à Bruxelles Environnement – Gulledele 98 à 1200 Bruxelles.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale :

- d'envoyer à l'administration communale, une déclaration urbanistique, conformément à l'ordonnance modificative du CoBAT du 8 mai 2014
- de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

f) Autres renseignements :

Le bien a fait l'objet

~~– du certificat d'urbanisme n°... délivré en date du ...~~

Le bien a fait l'objet

- du permis d'urbanisme n° 31.504 portant sur la construction d'un complexe scolaire R+2 délivré en date du 07/02/1986 (Institut des Ursulines asbl)
- du permis d'urbanisme n° 32.375 portant sur la construction R+1 pour classe et conciergerie délivré en date du 06/05/1994 (Institut des Ursulines asbl)
- du permis d'urbanisme n° 34.381 portant sur le placement de 4 classes préfabriqués, l'aménagement d'un accès pompier dans le site et extension d'une cours de récréation délivré en date du 28/05/2008 (Institut des Ursulines) (sous réserve de mise en œuvre de ce permis d'urbanisme dans les 2 ans suivant les plans cacheté de la Commune)

Le bien a fait l'objet

~~– du procès-verbal d'infraction à l'urbanisme n°... dressé en date du ... portant sur ...~~

Le bien a fait l'objet

~~– du procès-verbal d'infraction concernant la performance énergétique des bâtiments ... dressé en date du ... portant sur ...~~

Le bien a été déclaré inhabitable pour cause d'insalubrité par arrêté du bourgmestre pris en date du ...

~~L'arrêté d'inhabilité portant sur la cave n'est pas abrogeable, la cave restant NON HABITABLE.~~

Le bien a fait l'objet

~~– d'un arrêté de démolition pris en date du ...~~

Le rez-de-chaussée commercial a fait l'objet

~~– d'une mise en demeure de la cellule socio-économique en date du ... portant sur ...~~

Le bien a fait l'objet d'un jugement en date du ... (+résumé du contenu)

Le bien est situé dans le périmètre du Contrat de Quartier ..., en cours jusqu'au ...

Le bien est situé dans le périmètre du Contrat d'Initiative ..., en cours jusqu'au ...

Le bien est / n'est pas classé comme monument ou site.

Le bien est / n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien est / n'est pas situé dans la zone de protection d'un bien classé.

Le bien est / n'est pas situé totalement ou partiellement dans une réserve naturelle.

Le bien est / n'est pas inscrit à l'inventaire des sites d'activités inexploitées.

g) Confirmation de l'usage du bien :

D'après les permis d'urbanisme en notre possession, les bâtiments sont affecté comme complexe scolaire.

Pour connaître l'aménagement intérieur de l'immeuble, les plans peuvent être consultés pendant les heures d'ouverture du guichet (de mardi au vendredi, de 8h à 12h)

h) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat¹ prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 23/11/1993 sans autorisation.

Ce courrier ne régularise pas les infractions urbanistiques qui pourraient éventuellement être constatées sur place.

Pour le Collège,

Par ordonnance,
le Secrétaire Communal,

Jacques DE WINNE



Pour la Bourgmestre,
Echevin de l'Urbanisme délégué,

Olivier MAHY

Les renseignements urbanistiques figurant au présent document ne sont pas périmés à la date du 18/12/2014

Le paiement de 135,00 EUR pour obtention des R.U. a été effectué en date du 13/25/11/2014 conformément au règlement redevance approuvé par le conseil communal en date du 17.12.2013

OBSERVATIONS

1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour les actes et travaux énumérés à l'article 98 §1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou d'un permis de lotir défini par l'article 103 du CoBAT

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

¹ Code Bruxellois de l'aménagement du territoire