



## RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref      01/PFD/1791950  
 Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen      1 exemplaire des plans cachetés + avis

Contact      Audrey HANSON, Attaché - tél. : 02 432 83 77 mail : ahanson@urban.brussels  
 Albertine Folly, tél. : 02 432 83 04, E-mail : afolly@urban.brussels

## PERMIS D'URBANISME

### LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

#### vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune :                      Anderlecht
- Situation de la demande :    Digue du Canal
- Objet de la demande :        Construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de 171 logements sur un socle productif (2.925 m<sup>2</sup>) et de parkings (132) (lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092)

#### ARRETE:

**Art. 1er.** Le permis visant à construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C), de 171 logements sur un socle productif (2.925 m<sup>2</sup>) et de parkings (132) (lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092), est délivré aux conditions de l'article 2

**Art. 2.** Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans 03, 04 et 06 index A datés du 07/12/2021, et aux plans 01, 02, 05, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 et 29 du 04/06/2021 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions suivantes :
  - remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale
  - respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables")
  - veiller à ce qu'aucun élément en saillie ne dépasse l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol)
  - établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité
  - envoyer par mail (district@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;
  - se conformer au Vadémécum vélo sur l'ensemble du projet ;

- 3) s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes : 1.201 674,5 EUR, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme ;
- 4) Le paiement s'effectuera par versement sur le compte bancaire n° BE20 091-2310955-56 (Code Bic : GKCCBEBB) de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication: 01/PFD/1791950 ;
- 5) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/08/2021, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 6) respecter les conditions fixées par l'avis de Vivaqua du 06/08/2021;
- 7) respecter les conditions fixées l'avis de la commission Astrid du 17/08/2021 imposant une couverture radioélectrique INDOOR.
- 8) prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes : mettre tout en œuvre pour utiliser la voie d'eau pendant le chantier.

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

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

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

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

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

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

#### FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

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 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement ;

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

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

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

Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du 02/07/2018 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme suivant : RCU 2016 ;

## **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 29/06/2021 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/08/2021 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge aux :

- permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne les emplacements vélos en zone privative (article 3.1.7.2), l'implantation des constructions (article 3.2.1.1), le nombre de niveaux (article 3.2.1.2), à la toiture – étage en retrait (article 3.2.1.2) et à l'épaisseur de terre (article 3.2.1.3)
- règlements d'urbanisme visés ci-dessus, en ce qui concerne le maintien d'une superficie perméable (article 13, Titre I, RRU), le stockage des eaux pluviales (article 16, Titre I, RRU), le local commun à ordures (article 16, Titre II, RRU) et les soubassements (§6, article 9, Titre I, RCU) ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/08/2021 portant les références C.2021.0154/4/DX/vh , figurant dans le dossier de demande de permis ;

Vu l'avis de Access&GO du 29/09/2021 qui considère que le projet est conforme au Titre IV du RRU, ci-annexé ;

Vu l'avis de Vivaqua du 06/08/2021 qui attire l'attention sur l'existence sur le site d'un réseau d'égouttage et d'une installation de distribution, ci-annexé ;

Vu la décision de la commission Astrid du 17/08/2021 imposant une couverture radioélectrique indoor ASTRID vu la superficie du socle (niveau RDC) supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>, ci-annexé ;

Vu l'avis positif du BMA du 14/06/2021 ;

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

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du 03/08/2021 ;

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

- **Access&Go ;**
- **SIAMU ;**
- **Bruxelles Mobilité ;**
- **Vivaqua ;**
- **Sibelga ;**
- **Astrid ;**
- **Port de Bruxelles ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 11/10/2021 au 09/11/2021 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

vu l'avis de la commission de concertation du 18/11/2021 libellé comme suit :

« Objet de la demande et Contexte »

*Attendu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant et le long d'une zone de parc suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;*

*Considérant que le bien se situe également dans le PPAS « Rive droite », AR 14/02/1962, étant un ancien plan particulier, adopté à une époque correspondant à une affectation industrielle de la zone ; Que s'il devait être malgré tout considéré que les prescriptions n'ont pas été abrogés implicitement, il y a lieu d'y déroger afin de permettre la réalisation d'un projet répondant aux exigences nouvellement applicables dans les ZEMU, lesquelles impliquent une occupation du sol et une urbanisation différente de celle d'une zone à vocation strictement industrielle ;*

*Attendu que la demande vise à construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de 171 logements sur un socle productif (2.925 m<sup>2</sup>) et de parkings (132) (lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092) ;*

Historique des permis :

*Vu le permis de lotir 01/LPFD/602092 délivré le 02/07/2018 pour créer 9 lots sur une superficie de 40.212 m<sup>2</sup> ; que le permis de lotir vise également la création d'espaces publics (voiries et espaces verts) en vue d'être rétrocédées aux instances publiques et repris sous les dénominations suivantes : un parc P0, deux espaces verts P1 et P2, une voirie piétonne P3 et deux voiries R1 et R2 ;*

Considérant que le permis de lotir a fait l'objet d'une étude d'incidences ;

*Vu le permis 01/PFD/500018, délivré le 10/08/2015, pour les deux premiers îlots construits de ce quartier, ayant comme objet : « Construire deux immeubles : bâtiment B destiné aux services intégrés aux entreprises et d'un ensemble de 93 logements avec des services intégrés aux entreprises au rez-de-chaussée et des parkings et locaux techniques en sous-sol et bâtiment C comprenant la construction d'une maison de repos et de soins (180 lits) et de résidence services (71 unités). Aménager les abords communs aux deux immeubles B et C avec intégration des accès aux immeubles et des parkings extérieurs paysagers (demande modifiée en application de l'article 177/1 du COBAT). Construire un ensemble de 3 bâtiments destinés aux services intégrés aux entreprises, aux commerces, au logement avec 116 appartements dont 17 studios, une maison de repos et de soins (120 lits) et deux résidences-services pour personnes âgées (respectivement de 16 et 48 unités). Construire un parking à l'air libre de 176 places et deux parkings souterrains pour un total de 199 places (City Dox) (demande initiale) » ;*

*Vu le permis 01/AFD/596734 délivré le 15/03/2017, ayant comme objet : « modifier le permis d'urbanisme 48841 » ; Que cette demande porte, d'une part, sur la modification partielle de la destination du bâtiment C*

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

(passage d'une maison de repos en équipement de santé) et d'autre part, sur des modifications mineures apportées aux plans suite à la réalisation du dossier d'exécution ;

Vu le permis 01/PFD/691707 délivré le 09/01/2019 pour le lot 3 pour construire 3 immeubles sur un socle commun occupé par 3.212 m<sup>2</sup> d'activités productives, 742 m<sup>2</sup> de commerces, 5 logements, 200 emplacements de parking et 492 emplacements de vélos, dont deux immeubles sont dédiés à 181 logements (R+7) et un immeuble à 7.526 m<sup>2</sup> de services intégrés aux entreprises (R+6), sur la parcelle du lot 3 du permis de lotir "city dox ;

Vu le permis 01/PFD/1697556 pour aménager les espaces publics dans le cadre du PL 01/LPFD/602092 délivré le 16/06/2020 ;

Vu le permis 01/PFD/1753146 pour construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de logements sur un socle productif (2.236 m<sup>2</sup>) et de parkings (132) (lots 4.1 et 4.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092) délivré le 01/07/2021 ;

#### Avis d'instances

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/08/2021(PU) et 20/10/2021 (PE);

Vu l'avis de Access&GO du 29/09/2021 qui considère que le projet est conforme au Titre IV du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis de Vivaqua du 06/08/2021 qui attire l'attention sur l'existence sur le site d'une réseau d'égouttage et d'une installation de distribution ;

Vu la décision de la commission Astrid du 17/08/2021 imposant une couverture radioélectrique indoor ASTRID vu la superficie du socle (niveau RDC) supérieure à 2.500 m<sup>2</sup> ;

Vu l'avis positif du BMA du 14/06/2021;

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 06/08/2021 aux conditions suivantes : • garantir l'accessibilité du revêtement des cheminements dans le jardin commun • doter les escaliers des mezzanines de deux goulottes à vélo (une de chaque côté) • prendre les dispositions nécessaires pour garantir un accès et une manœuvrabilité aisés pour les vélos-cargos • prévoir des espaces pour le rangement de poussettes • opter pour des dispositifs de fixation des vélos conformes au vadémécum stationnement vélo • prévoir la possibilité de recharge pour vélos électriques • aménager la rampe du parking conformément au RRU 4 • remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale • respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") • veiller à ce qu'aucun élément en saillie ne dépasse l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) • établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité • envoyer par mail (district@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;

#### Procédures

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

- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 10 relatif aux éléments en saillie sur la façade ;
- Application de l'article 126 §10 du CoBAT : Dérogation au Permis de Lotir 01/LPFD/602092 ;
- Application du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences :  
26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques

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

32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.

- Application de l'article 124 § 2, 4° du COBAT : enquête publique à la demande de l'I.B.G.E. dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement: permis d'environnement de classe 1B ;

Attendu qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande de permis d'environnement ;

Considérant que ce rapport est complet au sens de l'article 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences ;

Considérant qu'en cas de refus du permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement, et inversement ;

Considérant que le rapport d'Incidences est également requis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme ;

Que ce rapport est complet en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences ;

#### Situation urbanistique

Considérant que le projet se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure de la Digue du Canal, à l'angle de la rue du Développement ;

Considérant que le projet concerne les lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092;

Considérant que le projet de lotissement se divise comme tel :

- deux nouvelles voies publiques parallèles au canal, la première (R1) traversant le site de part en part et séparant les lots 4, 5 et 6 côté canal aux autres, la seconde voie (R2) séparant les parcelles déjà construites des lots 7 et butant contre le lot 3; d'une voie publique piétonne (P3) reliant le boulevard Industriel du parc (le long du lot 3) ;
- un parc (P0) au centre du projet et deux espaces verts (P1 et P2) perpendiculaires au canal ;
- le lot 3 se développant le long du boulevard Industriel dans l'alignement des bâtiments déjà construits et le long de la rue du Développement;
- les lots 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, et 6.1, 6.2 le long de la Digue du Canal et d'une des deux nouvelles voies publiques ;
- les lots 7.1 et 7.2 situés entre le parc et la rue de la Petite Île ;

Considérant que les prescriptions suivant le permis de lotir délivrées sont :

- dans le lot 5.1, les immeubles comportent maximum 8 étages sur rez-de-chaussée (côté traversée verte - R1) et maximum 3 étages sur rez-de-chaussée (côté nouvelle rue); que côté Digue du Canal, un socle est prévu en partie centrale ; sont prévus 1.686 m<sup>2</sup> au sol avec une superficie maximale de plancher de 9.890 m<sup>2</sup> ;

Que ces immeubles seront affectés aux activités productives, aux commerces de gros et équipements (+/- 1.290 m<sup>2</sup> soit 13 % du lot), aux logements (+/-8.600 m<sup>2</sup> soit 87% du lot);

- dans le lot 5.2, les immeubles comportent maximum 8 étages sur rez-de-chaussée (côté traversée verte - P1) et qu'une émergence de maximum 14 étages sur rez-de-chaussée est prévue sur l'angle ; qu'un bâtiment de maximum 3 étages sur rez-de-chaussée est prévu côté nouvelle rue (R1); que côté Digue du Canal, un socle est prévu en partie centrale ;

Que sont prévus 1.907 m<sup>2</sup> au sol avec une superficie maximale de plancher de 10.000m<sup>2</sup> ;

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

Que ces immeubles seront affectés aux activités productives, aux commerces de gros et équipements (+/- 1.250 m<sup>2</sup> soit 12,5% du lot), aux logements (+/- 8.360 m<sup>2</sup> soit 84% du lot), aux commerces (en ce compris les fonctions horeca) (+/- 390 m<sup>2</sup> soit 0,4% du lot) ;

Que le projet est dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ; que cette priorité découle de la nécessité de faire évoluer la ville, d'identifier les moyens de relancer une dynamique économique qui soit génératrice d'emplois pour les Bruxellois tout en s'inscrivant durablement dans un contexte urbain inclusif et de mettre en évidence les activités industrielles en y enlevant la perception de nuisance; que les instances publiques sont notamment soucieuses d'une mixité de typologie de logements, d'une diversité de typologie des activités productives ou encore accompagnent les projets dans une démarche proactive de durabilité ;

Attendu que l'ensemble du site réunit tous les prérequis pour mener une réflexion urbaine globale dans la perspective de la constitution d'un nouveau quartier durable, à savoir :

- Une localisation à proximité immédiate du Canal, et du centre de la commune d'Anderlecht (place de la Vaillance située à moins d'un kilomètre) ;
- Une échelle suffisante pour être qualifié de « quartier » ;
- Une préoccupation de la mobilité ;
- Une préoccupation de la revitalisation des friches urbaines ;
- Une écologie urbaine (biodiversité, gestion de l'eau, collecte des déchets) ;
- Une mixité fonctionnelle (activités productives, services intégrés aux entreprises, logements, équipements d'intérêt collectif ou de service public, commerces, ...) ;
- Une mixité sociale et intergénérationnelle ;

### Projet et Motivations

Considérant que 3 nouveaux immeubles à appartements (pour un total de 171 logements) sont implantés sur un socle commun dédié aux activités productives :

- niv. Rez bas et haut = socle d'activités productives (2.925 m<sup>2</sup>) avec espace commun pour logistique + les communs des immeubles à appartements A, B et C ;
- niv. +0,5 = mezzanines occupées par les communs des immeubles à appartements A et C ;
- niv. +1 = dalle de parking (caractère ouvert) avec 132 places pour voitures ;
- à partir du niv. +2 : appartements dans les tours A (R+14), B (R+3) et C (R+8) ;

Considérant que le projet se compose de 3 parties distinctes: le socle du rez-de-chaussée bas et haut, le plateau libre du parking au premier étage et les 3 volumes de logements qui surmontent l'ensemble ; que l'emprise du rez-de-chaussée épouse parfaitement les limites des lots, contrairement à la dalle du R+1 qui est en débord de 80cm ; que de cette manière, la strate du niveau de parking est davantage signifiée et l'articulation entre le socle et les volumes de logements est mieux mise en exergue ;

Considérant que l'émergence A est une tour de hauteur R+14 (lot 5.2), l'émergence B est un volume bas constitué de 2 niveaux et l'émergence c'est une tour moyenne en R+8 (lot 5.1) ; que seule l'émergence B sera alignée par rapport à la dalle de parking, les deux autres émergences demeurant en retrait ;

Considérant que le projet réorganise les volumes qui accueillent les logements par rapport aux prescriptions du permis de lotir ; qu'en effet, le gabarit prévu sur le lot 5.1 est raccourci afin d'offrir une plus large vue sur le canal au bénéfice des futurs occupants des émergences A et C ; que les niveaux ont été placés dans le volume le plus haut afin de dégager les vues depuis l'émergence C sur les nouveaux espaces verts créés au sein du quartier ; que de cette manière, les 3 volumes de logements se distinguent clairement, tout en s'articulant de manière cohérente ;

Considérant que les volumes définissent un front bâti variant de R+3 à R+14 ; qu'à l'inverse, du côté de la digue du Canal, un jeu de retraits va créer une plus grande ouverture des volumes les uns par rapport aux autres, et permettra ainsi de démultiplier les logements qui seront dotés d'une vue dégagée vers le canal ;

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

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet profite de l'importante différence de topographie rencontrée sur la parcelle de manière à offrir une hauteur libre sous plafond généreuse pour les ateliers ; que cette disposition permet ainsi aux ateliers de bénéficier de larges vitrines sur l'espace public, offrant un bel éclairage naturel aux espaces productifs ; que les différences de niveaux présentes au rez-de-chaussée permettent également d'avoir une double hauteur pour les halls d'entrée des logements, permettant de placer des mezzanines ;

Considérant que les trois volumes composant le projet possèdent trois expressions de façades différentes, ce qui leur confère une identité propre ;

Considérant que l'émergence A, est ornée de façades avec terrasses filantes ; que l'émergence B est parée de façades pleines percées d'ouvertures, dont des terrasses, et que l'émergence C possède des façades loggias; Que les façades des bâtiments de logements seront habillées en trois matériaux distincts et contrastants (l'émergence A en tôles ondulées aluminium naturel, l'émergence B en briques émaillées de teinte claire chaude et l'émergence C en panneaux de verre émaillé de teinte foncée) ; que ces trois écritures sont déjà appliquées au lot 4 mais sont permutées afin de créer une cohérence urbaine et une identité à chaque lot; que de cette manière la singularité des trois volumes sera renforcée et le contraste avec la matérialité du niveau parking et du socle sera assurée ;

Considérant que les ateliers productifs qui occupent la majorité des façades du socle seront dotés de grandes surfaces vitrées ou translucides pour permettre de rendre visibles, ou au moins perceptibles, les activités qui s'y déroulent ; qu'une rue logistiquie intérieure permet d'assurer les livraisons aux ateliers ;

Que les trois halls d'entrée des logements seront positionnés sur trois façades différentes de la parcelle, un côté Hof ter Biest, un côté rue de la Manufacture et un rue du Nieuwemolen ;

Que le niveau de parking ne sera pas fermé sur ses côtés, ce qui allègera la volumétrie globale du projet qui consiste en une superposition de trois bâtiments résidentiels sur un socle nécessairement plus massif ; que la structure expressive sera visible depuis l'extérieur (notamment depuis l'autre rive du canal), animant ainsi l'ensemble architectural ; Que l'accès se fait via une rampe située rue de la Manufacture ;

Considérant que le programme résidentiel se développe dans trois volumes aux gabarits différents, articulés autour d'un jardin collectif situé sur la dalle du parking, qui bénéficie ainsi d'un aménagement paysager qualitatif ; que les typologies et la taille des appartements sont variées afin d'assurer une mixité sociale maximale ; que l'ensemble des appartements sont répartis autour de 5 noyaux de circulations verticales ; qu'ils sont répartis en 10 Studios, 39 appartements de 1 Ch., 100 appartements de 2 Ch., et 22 appartements de 3 Ch. ;

Considérant que le projet comprend 5 dérogations au permis de lotir :

1. Emplacements vélos en zone privative : que le projet déroge à l'article 3.1.7.2. du permis de lotir en ce qu'il prévoit des emplacements vélos en mezzanine alors que le permis de lotir impose l'implantation au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol ; que placer tous les emplacements au rez-de-chaussée aurait nécessité 708 m<sup>2</sup> de superficie de plancher ; qu'il aurait donc été impossible de respecter la prescription de la zemu du PRAS ; qu'en conséquence, des emplacements vélos ont été implantés au niveau mezzanine ; que ces deux locaux sont chacun accessibles par un escalier menant au local à partir du « rez » du local vélo, ; que tous les emplacements pour grands vélos sont au rez-de-chaussée; que dès lors la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

2. Implantation des constructions : que projet déroge à l'article 3.2.1.1. en ce que l'émergence C a une profondeur de 20,80 mètres alors que le plan de lotissement prévoit une zone de bâtisse de 16 mètres (R\*+8) ; que si la profondeur est plus grande, la longueur de cette émergence a été considérablement réduite par rapport à ce qui le permis de lotir autorise : 42,95 mètres contre 58 mètres. ; que le projet déroge également à l'article 3.2.1.1. en ce qu'une petite partie l'émergence A n'est pas implantée dans la zone de bâtisse (R\*+8) ; que le plan de lotissement prévoit une profondeur de 20 mètres ; que l'émergence A a une largeur de 19,80 mètres et sa façade se trouve à 1,68 mètre de la limite de lot ; que l'émergence A déborde donc de 1,48 mètres de la zone constructible en R\*+8 ; qu'il ne s'agit que d'un déplacement et non d'une sur largeur qui impliquerait un surcroît de superficie de plancher ; que la largeur de l'émergence A reste inférieure

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



au 20 mètres : 19,8 mètres ; que ce décalage permet de bien distinguer le socle R\*+1 de la partie supérieure affectée en logements ; que cela fait partie de la composition architecturale de l'ensemble du projet ; que pour ces raisons la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

3. Nombre de niveaux : que le projet déroge à l'article 3.2.1.2. « Nombre de niveaux hors-sol » en ce qu'au droit d'une partie de l'émergence C, le gabarit est limité au socle R\*+1 alors que le PL impose un gabarit de R\*+8 – deux niveaux au maximum soit R\*+6 ; la motivation tient du parti architectural développé pour le

lot 4 : que le projet réorganise les volumes qui accueillent les logements par rapport aux prescriptions du permis de lotir ; qu'en effet le gabarit prévu sur le lot 4.1 est raccourci afin d'offrir une plus large vue sur le canal pour les ailes A et C ; que les niveaux qui étaient prévus à l'angle de la rue de la Manufacture et du Nieuwemolen, ont été placés dans le volume le plus haut afin de dégager les vues de l'aile C sur les nouveaux espaces verts créés au sein du quartier ; que de cette manière, les 3 volumes de logements se distinguent clairement tout en s'articulant de manière cohérente ; que la construction du volume bas R+2/R+3 permet de définir la relation avec la rue de la Manufacture. ; qu'ainsi positionnés les volumes définissent un front bâti variant de R+3 à R+14 et cela témoigne de l'intérêt du projet à s'adresser à son contexte selon des logiques urbaines environnantes ; qu'à l'inverse côté digue du Canal, un jeu de retraits entraîne une plus grande ouverture des volumes les uns par rapport aux autres et permet ainsi de démultiplier les logements dotés d'une vue dégagée vers le canal ; que dès lors la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

4. Toitures – étages en retrait que le projet déroge à l'article 3.2.1.2. en ce que le niveau de toiture (dernier niveau) ne répond à aucune des deux conditions imposées ; que les étages sous toitures des bâtiments de gabarits R+14 (émergence A), R+8, (émergence C) et R+3 (bâtiment C) ont la même superficie que le niveau qui leur est immédiatement inférieur pour une question d'équilibre esthétique et architectural ; que la dérogation au permis de lotir est acceptable ;

5. Épaisseur de terre que le projet déroge à l'article 3.2.1.3. en ce que l'épaisseur de terre varie entre 20 cm et 120cm sur la toiture du R\*+1 alors que le permis de lotir impose un minimum de 60 cm ; que les grandes épaisseurs de terre sont concentrées là où la dalle structurelle est plus épaisse ; que cela permet de réduire le poids sur les côtés et ainsi d'avoir une structure plus élégante et aérée en façade du Canal avec des colonnes en recul ; qu'il conviendrait de revoir le plan d'aménagement afin d'augmenter la proportion de la couche de terre arable sur la dalle de parking avec une épaisseur à 0,6m ;

Considérant que les dérogations aux articles 3 (implantation de la construction en façade avant), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de toiture), 6§3 (toiture - éléments techniques), 8 (hauteur d'une construction isolée), 10 (éléments en saillie sur la façade), 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ont été accordées dans le permis de lotir ;

Considérant que le projet comprend de manière spécifique deux dérogations au RRU :

1. que le projet déroge à l'article 16 du titre II du RRU en ce qu'il ne prévoit pas de locaux déchets pour les logements ; qu'un système de containers enterrés prévu en accord avec Bruxelles Propreté et a été validé lors du permis voirie ;

Considérant que le projet comprend spécifiquement deux dérogations au RCU :

Que le projet déroge au Titre I, Article 9, §6 « soubassement » du RCU en ce qu'il ne prévoit pas de soubassement ; que le projet prévoit au rez-de-chaussée et au premier étage des éléments de façades rideau opaque (verre émaillé foncé) et des façades rideau en aluminium formant le soubassement esthétique de l'ensemble ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit d'affecter aux activités productives, une superficie de plancher qui correspond, au minimum, à 90% de l'emprise au sol du projet ;

Que le projet prévoit d'affecter au logement 40 % au minimum de la superficie de plancher ;

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

Que dès lors le projet est conforme au permis de lotir et au PRAS (Zemu) ;

Que le permis de lotir a été soumis à l'enquête publique pour les motifs du P.R.A.S. suivants :

- Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> ;
- Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Prescription particulière 9bis1 : activités productives et services intégrés aux entreprises >2000 m<sup>2</sup> /immeuble en ZEMU ;
- Prescription particulière 9bis2 : logements, commerces>1000m<sup>2</sup>, commerces de gros>3.500m<sup>2</sup>, commerces spécialisés >3.500m<sup>2</sup> et équipements en ZEMU ;
- Prescription particulière 9bis3 : logement au rez-de-chaussée en ZEMU ;
- Prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m<sup>2</sup> en ZEMU ;
- Prescription particulière 25.1: Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

Considérant que le permis de lotir a fait l'objet d'un plan d'alignement ; que ces limites doivent être respectées et matérialisées au sol lorsqu'elles ne sont pas construites afin de déterminer la limite entre le domaine public le domaine privé ;

#### Charges d'urbanisme :

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

#### Environnement (Nature, Gestion des eaux pluviales, Mobilité) :

Considérant que le site se trouve dans une zone centrale dans le réseau écologique de Bruxelles ;

Considérant l'impact potentiel du chantier sur les nappes d'eau souterraine ainsi que sur le fonctionnement d'installations techniques utilisant les eaux souterraines à proximité (captage d'eau, systèmes géothermiques, ...), il y a lieu d'étudier de manière approfondie et le plus en amont possible l'impact du rabattement de la nappe nécessaire à la réalisation des travaux de génie civil et de mettre en œuvre des techniques de construction et les rabattements ayant un impact négligeable sur les installations de captage et les systèmes géothermiques situés dans la zone d'influence du rabattement (cône de rabattement).

Considérant que le projet imperméabilise pour 100%

Considérant que le projet dispose de toitures vertes intensives et extensives permettant de tamponner jusqu'à 85 m<sup>3</sup> d'eau ;

Considérant que le projet dispose d'une citerne de récupération d'eaux de pluie de 100m<sup>3</sup> pour réutilisation ;

Considérant que le Vadémécum vélo n'est pas respecté par endroit et qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que le ratio parking/logement est inférieur à 1 et que ce ratio a été justifié ;

#### Généralités :

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

Considérant que ce projet mixte (activités productives et logements) répond aux objectifs régionaux et communaux de renforcer le tissu urbain dans la zone du Canal et d'affirmer cette dernière dans la trame régionale ;

Que les contraintes identifiées en matière de dépollution de sols et de mixité de fonctions ont conduit à la définition d'une densité nécessaire pour assurer la faisabilité des opérations immobilières projetées ;

Que le projet développe un concept différent et inattendu en plaçant le parking au 1er étage d'un socle, lui-même surmonté d'émergences, ce qui permet de répondre de manière intelligente à la problématique liée à la nappe phréatique, en évitant de creuser trop profondément pour l'aménagement de parkings, et de gérer la délicate articulation entre les activités productives et les logements ; que le parking ouvert permet également d'alléger la lourdeur habituelle du modèle « socle + tour » ; qu'en outre, cet espace de parking peut être considéré comme un espace aisément reconvertible, capable d'accueillir d'autres sortes de programmes lorsque, à l'avenir, la réduction de la place de la voiture dans la ville rendra, en tout ou en partie, inutiles ces espaces de stationnement couverts ;

Considérant que le demandeur a dit en séance qu'il mettrait tout en œuvre pour utiliser la voie d'eau pendant le chantier ;

Considérant que l'article générale 0.2 du PRAS impose dès lors un minimum de 10 % d'espaces verts ; que le permis de lotir est à voir comme un projet immobilier global et unique pour l'ensemble de la zone concernée par la demande ; que les espaces verts sont situés dans le parc central (pleine terre de 3.467 m<sup>2</sup> - P0) et un des deux espaces verts perpendiculaires à la Digue du Canal (208 m<sup>2</sup> + 252 m<sup>2</sup> – P1 – et 631 m<sup>2</sup> – P2 -);

Considérant que la demande répond à cette prescription ;

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

**AVIS FAVORABLE sous réserve de :**

• **Voir avis BM :**

- garantir l'accessibilité du revêtement des cheminements dans le jardin commun
- doter les escaliers des mezzanines de deux goulottes à vélo (une de chaque côté)
- prendre les dispositions nécessaires pour garantir un accès et une manœuvrabilité aisés pour les vélos-cargos
- prévoir des espaces pour le rangement de poussettes
- opter pour des dispositifs de fixation des vélos conformes au vademecum stationnement vélo
- prévoir la possibilité de recharge pour vélos électriques
- aménager la rampe du parking conformément au RRU 4
- remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale • respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables")
- veiller à ce qu'aucun élément en saillie ne dépasse l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol)
- établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité
- envoyer par mail (district@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;

- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/08/2021;

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

- **se conformer à l'avis de Vivaqua du 06/08/2021;**
- **Revoir le plan d'aménagement afin d'augmenter la proportion de la couche de terre arable sur la dalle de parking avec une épaisseur à 0,6m ;**
- **se conformer à l'avis de la commission Astrid du 17/08/2021 imposant une couverture radioélectrique INDOOR ;**
- **se conformer au Vadémécum vélo sur l'ensemble du projet ; »**

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Anderlecht n'a pas émis son avis dans les délais prescrits ;

Vu l'avis de l'Administration régionale - Bruxelles Mobilité du 06/08/2021, sur la conformité de la demande avec le plan régional de mobilité, libellé comme suit :

« *Considérant que le projet consiste à construire 3 bâtiments de logements sur un socle productif et un parking de 132 emplacements pour automobiles ;*

*Piétons :*

*Considérant que le revêtement prévu pour les cheminements dans le jardin doit offrir un niveau de planéité et d'adhérence permettant une bonne accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (chaise roulante, avec poussette, etc.) ; que les plans renseignent une surface minérale semiperméable, tandis que la note explicative évoque des cheminements en béton brossé ;*

*Considérant que les accès aux logements se font de plain-pied depuis la voirie ; que les accès aux activités productives se font de plain-pied depuis la rue logistiquie, mais via des escaliers côté canal ;*

*Stationnement vélos et poussettes :*

*Considérant que le projet encourage l'utilisation du vélo en prévoyant au moins un emplacement par chambre pour les logements (326 places) et un emplacement par tranche de 209 m<sup>2</sup> pour les activités productives (14 places) ;*

*Considérant que le projet inclut des emplacements pour vélos de grandes dimensions (véloscargos) ;*

*Considérant que l'aménagement de stationnement en mezzanine (ailes A et C) s'accompagne d'ascenseurs de dimensions adaptées à la taille des vélos et d'escaliers dotés d'une goulotte ; qu'il y a lieu d'aménager ces goulottes des deux côtés des escaliers et dans le respect des recommandations du vademecum régional stationnement vélo ;*

*Considérant que, dans le local vélos destiné aux activités productives, il y a lieu d'examiner la faisabilité d'un positionnement des vélos-cargos sous l'escalier, cette inversion avec les trois vélos « classiques » augmentant l'espace de manœuvre au droit du pilier ;*

*Considérant que la présence de piliers dans le rez-de-chaussée du local vélos C gêne les manœuvres pour au moins 3 des 5 emplacements destinés aux vélos-cargos ; que le positionnement des vélos devrait être revu et que la possibilité d'ajout d'une seconde porte en provenance du hall d'entrée devrait être étudiée ;*

*Considérant que les dispositifs de fixation pour les vélos doivent être conformes aux recommandations du vademecum stationnement vélo (notamment possibilité de fixation au niveau du cadre du vélo, pas de simple pince-roue) ;*

*Considérant qu'il convient de permettre la recharge de plusieurs vélos électriques dans les différents locaux pour vélos ;*

*Considérant que le RRU impose pour tout immeuble neuf à logement multiples la mise à disposition d'un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants ;*

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

*Considérant que la densité des locaux prévus pour le stationnement vélo ne permet pas d'y ajouter des poussettes sans entraver les manœuvres des cyclistes ; que la typologie des logements (incluant des appartements de 2 et 3 chambres) peut laisser supposer une demande et qu'il y a donc lieu de prévoir une solution pour le rangement de poussettes ;*

*Stationnement automobile :*

*Considérant que le parking a été conçu afin d'être reconvertible en fonction d'une éventuelle diminution de l'utilisation de la voiture ;*

*Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement pour les logements est conforme aux prescriptions du permis de lotir et du PPAS récemment abrogé ; que ce ratio volontariste (0,7) tient compte de l'évolution des modes de déplacement et de l'augmentation de l'offre en transport public prévue sur la zone Biestebroeck ;*

*Considérant que le projet prévoit, pour les activités productives, un emplacement par tranche de 225 m<sup>2</sup> (13 emplacements) ;*

*Considérant que le projet inclut 5 emplacements réservés aux personnes handicapées ; que ceux-ci sont correctement dimensionnés ;*

*Considérant que le plan ne permet pas de visualiser l'aménagement du début de la rampe du parking (au rez-de-chaussée) ; que cette rampe doit présenter une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, conformément au prescrit du RRU (titre 8, chapitre 2, article 3) ;*

*Livraisons :*

*Considérant que les livraisons des activités productives sont organisées via une aire de livraison et une rue logistique internes au bâtiment ;*

*Voirie :*

*Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;*

*Considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;*

*Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables") ;*

*Considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol) ;*

*Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;*

*Considérant la nécessité d'envoyer par mail (district@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété ;*

*Conclusion :*

*Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs régionaux en matière de mobilité durable ; Bruxelles Mobilité émet un avis favorable sur ce projet, aux conditions suivantes :*

- garantir l'accessibilité du revêtement des cheminements dans le jardin commun
- doter les escaliers des mezzanines de deux goulottes à vélo (une de chaque côté)
- prendre les dispositions nécessaires pour garantir un accès et une manœuvrabilité aisés pour les vélos-cargos
- prévoir des espaces pour le rangement de poussettes
- opter pour des dispositifs de fixation des vélos conformes au vademecum stationnement vélo
- prévoir la possibilité de recharge pour vélos électriques
- aménager la rampe du parking conformément au RRU 4
- remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale
- respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables")

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

- *veiller à ce qu'aucun élément en saillie ne dépasse l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol)*
- *établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité*
- *envoyer par mail (district@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72, sur lequel figure l'alignement en vigueur et/ou la limite de propriété. »*

Considérant que l'avis de la commission de concertation du 18/11/2021 est adéquat et que le Fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que le demandeur a introduit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 10/12/2021 (*art. 177/1, §1er du CoBAT*) ; que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que ces plans tendent à répondre aux remarques suscitées par le projet initial ; qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du projet et ses équilibres globaux ;

Considérant que le demandeur confirme que les cheminements du jardin commun seront accessibles pour les personnes à mobilité réduite, que deux goulottes par escalier sont prévues, que les dispositifs de fixation des vélos seront conformes au Vademecum stationnement vélo, que la recharge des vélos électriques sera possible et qu'aucun élément en saillie ne dépasse l'alignement ;

Considérant que les locaux vélos ont été modifiés pour répondre à la remarque de Bruxelles Mobilité :

- Local vélo A : des emplacements à 2 étages sont prévus pour 18 vélos afin de libérer de l'espace pour garantir une bonne manœuvrabilité des vélos cargos et pour un rangement de poussette proche de l'entrée du local vélo ;
- Local vélo B : des emplacements à 2 étages sont prévus pour 10 vélos afin de libérer de l'espace pour garantir une bonne manœuvrabilité des vélos cargos et pour un rangement de poussette proche de l'entrée du local vélo ;
- Local vélo C : les 5 emplacements vélos cargos ont été retournés de 90° afin d'améliorer la manœuvrabilité, que la distance entre les vélos en 45° de la mezzanine a été réduite et un emplacement a été ajouté près de l'escalier afin de supprimer celui en face de l'escalier qui était mal accessible et de libérer un espace poussette à la place ;

Considérant que la rampe qui dessert le parking R+1 depuis la rue de la Manufacture ne commence qu'à 9,3m du trottoir et est donc conforme au Titre VIII du RRU, que la rampe à côté ne dessert pas un parking mais la rue de la Logistique, que la pente de cette rampe a été revue afin de proposer une pente de 4% dans les 5 premiers mètres afin de se conformer au Titre VIII du RRU ;

Considérant que le projet initial prévoit une surface de 311m<sup>2</sup> avec minimum 60cm de terre arable, que les plans modifiés prévoient 10% supplémentaires afin d'arriver à minimum 342m<sup>2</sup>, qu'il n'est pas possible d'augmenter encore cette proportion sans avoir de conséquence sur la structure de la dalle de support et donc de l'architecture du projet ce qui n'est pas souhaitable ;

xxx

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

Considérant que la demande de permis concerne en outre l'activité de logements ; que la superficie de plancher se situe au-delà du seuil fixé à 1000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme liées au logement est de 18.487,3 m<sup>2</sup> ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 65 EUR par m<sup>2</sup> par l'arrêté susmentionné (ZEMU) ; que la valeur des charges d'urbanisme s'élève donc à 1.201 674,5 EUR, soit 18.487,3 m<sup>2</sup> x 65 EUR ;

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

Considérant que le permis de lotir impose que les charges d'urbanisme soient destinées prioritairement à la réalisation de l'école sur le lot 7 du permis de lotir ;

Considérant qu'il s'agira d'une école communale dont le montant est estimé à environ 15 millions d'euros;

Considérant que le montant des charges d'urbanisme du présent permis ne permet pas de réaliser un projet à part entière ; que ce montant sera cumulé avec d'autres montants de charges d'urbanisme afin de pouvoir réaliser l'école ;

Considérant que chacun des lots du permis de lotir qui fera l'objet de charges d'urbanisme participera au financement de l'école ;

Considérant dès lors que les charges d'urbanisme du présent permis sont affectées au financement de l'école et que la somme d'argent doit être versée à la commune ;

xxx

Considérant que les dérogations aux articles 3 (implantation de la construction en façade avant), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de toiture), 6§3 (toiture - éléments techniques), 8 (hauteur d'une construction isolée), 10 (éléments en saillie sur la façade), 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ont été accordées dans le permis de lotir ;

Considérant que la dérogation à l'article 16 du titre II du RRU en ce qui concerne les locaux déchets pour les logements à été validée lors du permis voirie ; qu'un système de containers enterrés prévu en accord avec Bruxelles Propreté ;

Les dérogations au permis de lotir en ce qui concerne les emplacements vélos en zone privative (article 3.1.7.2), l'implantation des constructions (article 3.2.1.1), le nombre de niveaux (article 3.2.1.2), à la toiture – étage en retrait (article 3.2.1.2) et à l'épaisseur de terre (article 3.2.1.3), les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le stockage des eaux pluviales (article 16, Titre I, RRU), le local commun à ordure (article 16, Titre II, RRU) et la dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne les soubassements (§6, article 9, Titre I, RCU) sont acceptées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le 25/01/2022

Le fonctionnaire délégué,

Bety WAKNINE,  
Directrice générale

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART,  
Directeur

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

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

*Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale*

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

Monsieur Pascal SMET, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites  
Zenith Building  
Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12e étage  
1030 Bruxelles

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

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

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



## Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

## EXTRAITS DE Dispositions légales et réglementaires

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

### Décision du fonctionnaire délégué

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

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

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

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

### Modalités de publicité

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

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

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

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

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

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

#### OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

*§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m<sup>2</sup>.*

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

- 1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;
- 2° son nom ou sa raison sociale;
- 3° la date de commencement des actes ou travaux;
- 4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;
- 5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

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

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

### Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1<sup>er</sup>. 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 tenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;
- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

### Péremption et prorogation

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

§1<sup>er</sup>. 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.

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

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

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

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

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

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

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

### Recours au Gouvernement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Passé ce délai, la demande de permis est caduque.*

§ 4. *Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.*

*Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.*

*En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.*

§ 5. *Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.*

*La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.*

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Gemeente ...

**AVIS****MEDEDELING**

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

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

PERMIS D'URBANISME<sup>(1)</sup>  
PERMIS DE LOTIR N° ...<sup>(1)</sup>

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING<sup>(1)</sup>  
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...<sup>(1)</sup>

délivré le ...  
à ...  
par ...  
prorogé le ...<sup>(1)</sup>  
prorogation reconduite le ...<sup>(1)</sup>

afgegeven op ...  
aan ...  
door ...  
verlengd op ...<sup>(1)</sup>  
verlenging vernieuwd op ...<sup>(1)</sup>

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

**NB** : pour connaître les modalités d'application des obligations  
d'affichage du permis et d'avertissement du début des travaux,  
voir la page suivante du portail régional de l'urbanisme :  
<http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/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)

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

## Suite de la procédure PEB<sup>1</sup>

### Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

#### Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO<sub>2</sub>, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

Pour rappel, dans le cadre de la réglementation PEB, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Dans le cadre du CoBrACE, une seule et même procédure de base est désormais prévue pour toutes les natures des travaux (abandon de la procédure « simplifiée ») :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
  - o le formulaire de « **notification PEB du début des travaux** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1<sup>er</sup> du CoBrACE
  - o ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB
- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou après la fin de chantier, vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1<sup>er</sup> du CoBrACE ainsi que le rapport PEB, le fichier de calcul sous forme électronique et les photos portant sur les travaux PEB.

#### Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement ou hybride (projet avec plusieurs natures des travaux dont au moins une unité rénovée simplement)

Bruxelles Environnement  
Division Energie - Département Travaux PEB  
Site de Tour & Taxis  
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles

ou par mail :

[epbdossierpeb@environnement.brussels](mailto:epbdossierpeb@environnement.brussels)

#### Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels  
Mont des Arts 10-13  
1000 Bruxelles

ou par mail :

[peb-epb@urban.brussels](mailto:peb-epb@urban.brussels)

#### Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

Nous vous rappelons que si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,

<sup>1</sup> D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

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

- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant). En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

#### **Notification de changement d'intervenants**

Selon l'Article 2.2.9 § 2 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE), vous êtes tenu de nous informer de tout changement d'intervenant (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels) > Thèmes > Bâtiment et énergie > Performance énergétique des bâtiments (PEB) > Travaux PEB > Les formulaires. Le nom du document-type est « Changement de déclarant / conseiller PEB / architecte ».

#### **Services d'aide de la réglementation travaux PEB :**

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	<a href="mailto:facilitateur@environnement.brussels">facilitateur@environnement.brussels</a>	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	<a href="mailto:peb-epb@urban.brussels">peb-epb@urban.brussels</a>	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	<a href="mailto:info@confederationconstruction.be">info@confederationconstruction.be</a>	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	<a href="http://hub.brussels">http://hub.brussels</a>	02/ 422 00 20	Entreprises

#### **Site internet :**

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...):

[www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels) > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

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



---

## AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

---

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

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) 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**  
(1) 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 kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

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

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