



## RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref      01/PFD/1784916  
 Votre réf. / Uw ref.      -

Annexes / Bijlagen      1 exemplaire des plans cachetés + avis : Siamu, BM, Vivaqua, Access&Go, Astrid, Port de Bruxelles

Contact      Antoinette COPPIETERS, Attaché - tél. : 02 432 83 23 mail : acoppieters@urban.brussels

## PERMIS D'URBANISME

### LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

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

- Commune :                      Anderlecht
- Situation de la demande :    Rue de la Filature, Hof ter Biest, Rue de la Manufacture
- Objet de la demande :        Construire un immeuble mixte de gabarits R+8 et de R+2 avec 74 appartements aux étages et 4 entités commerciales au rez-de-chaussée avec un parking privé attenant (avec un niveau semi-enterré et un niveau semi-surélevé) de 57 emplacements de voitures et 139 de vélos (lot 7.1 du permis de lotir 10/PFD/602092 octroyé le 16 juillet 2018)

#### ARRETE:

**Art. 1er.** Le permis visant à construire un immeuble mixte de gabarits R+8 et de R+2 avec 74 appartements aux étages et 4 entités commerciales au rez-de-chaussée avec un parking privé attenant (avec un niveau semi-enterré et un niveau semi-surélevé) de 57 emplacements de voitures et 139 de vélos (lot 7.1 du permis de lotir 10/PFD/602092 octroyé le 16 juillet 2018) est délivré aux conditions de l'article 2

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

- 1) se conformer aux plans cachetés n°1/11 à 11/11 datés du 30/04/2021 et des documents répondant à l'avis de la commission de concertation (art177) reçus le 13/10/2021 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes :
  - S'acquitter des charges d'urbanisme, dont le montant total est de **463.125 €**, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme ;
  - 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 : le numéro de référence du dossier **01/PFD/1784916**;
- 3) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/07/2021, figurant dans le dossier de demande de permis<sup>(1)</sup> ;
- 4) Respecter l'avis du SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID daté du 01/06/2021 ;

- 5) respecter l'avis de Vivaqua daté du 04/06/2021 ;
- 6) respecter l'avis du Port de Bruxelles daté du 18/06/2021 ;
- 7) Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité daté du 15/06/2021 ;
- 8) prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :  
*privilégier le transport des matériaux et évacuation des déchets pendant le chantier par la voie d'eau ;*

**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 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 ;

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

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

Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le 14/02/1962 et dénommé « Rive droite » ;

Vu le permis de lotir non périmé délivré en date du 16/07/2018 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

## **INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**

### **La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/04/2021 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 21/05/2021 ;

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 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 abrogées 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 ;

Considérant que le projet se situe également dans le périmètre du permis de lotir délivré le 16/07/2018 ;

Considérant que le projet se situe dans la zone de pôle de développement prioritaire : zone canal ;

Considérant que la demande déroge aux :

- permis de lotir visé ci-dessus ;
- au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du 21/05/2021 ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - 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 ;
- Application de l'article 126§11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire : Dérogation à un permis de lotir ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT),

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

- dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 10 (éléments en saillie sur la façade) ;
- dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) ;
- Application l'article 153 §2. al2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire : Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- Application de l'article 175/15 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 ;
  - 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 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : permis d'environnement de classe 1B ;
- Application de l'article 176/1 du COBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;

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

<sup>(1)</sup>Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale
- SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID ;
- Bruxelles Environnement ;
- Vivaqua ;
- Port de Bruxelles ;
- Bruxelles Mobilité;
- Sibelga ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 23/08/2021 au 21/09/2021 et que 11 oppositions et 5 réclamations avec une demande à être entendue été introduites ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/07/2021 portant les références, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant qu'il convient de respecter l'avis émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis du SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID daté du 01/06/2021 ; qu'il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID ;

Considérant que VIVAQUA, dans son avis daté du 04/06/2021, a transmis des prescriptions pour la mise en œuvre, et ont émis les recommandations d'usage, ci-annexé ;

Considérant que l'ensemble du projet doit être accessible aux personnes à mobilité réduite conformément au Titre IV du RRU;

Vu l'avis de BM du 15/06/2021 ;

Vu l'avis de Access&Go du 12/06/2021 qui considère que le projet est conforme au RRU ;

Vu l'avis positif du BMA du 16/04/2021 : que le concept a été préservé du concours à la demande de permis, et de manière générale le projet a su conserver ses forces : qualité des logements, conception en tranches, forte interaction avec le quartier via les structures habitées et l'ancrage au sol ; que cependant certains choix

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

comme l'évolution du parking ou la diminution de profondeur des terrasses pourraient encore être améliorés ; que la matérialité a évolué de manière positive ;

Vu l'avis du Port de Bruxelles daté du 18/06/2021 ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation du 30/09/2021, libellé comme suit :

*« L'enquête publique a fait l'objet de 11 oppositions et 5 réclamations avec une demande à être entendue.*

*Le demandeur et l'architecte ont été entendus.*

*Le réclamant, riverain a été entendu sur les points suivants*

- 1. L'implantation du futur immeuble génère des vis-à-vis et réduit la vue du bloc B4 du lot 2.*
- 2. La réutilisation des eaux pluviales est-elle techniquement/financièrement faisable?*
- 3. Pourriez-vous me renseigner sur le planning de réalisation des charges d'urbanisme?*
- 4. Je trouve curieux qu'aucune étude d'ensoleillement sérieuse n'ait été réalisée.*
- 5. Si 4 emplois directs potentiels seront créés dans les espaces commerciaux du projet, combien d'emplois vont être générés par l'école?*

*Attendu que le bien se situe en zone d'entreprises en milieu urbain 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 un immeuble mixte de gabarits R+8 et de R+2 avec 74 appartements aux étages et 4 entités commerciales au rez-de-chaussée avec un parking privé attenant (avec un niveau semi-enterré et un niveau semi-surélevé) de 57 emplacements de voitures et 139 de vélos (lot 7.1 du permis de lotir 10/PFD/602092 octroyé le 16 juillet 2018);*

*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 (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 ;*

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

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) en cours d'instruction ;

Vu que le conseil communal d'Anderlecht a approuvé le plan d'alignement du permis de lotir le 21/06/2018 ;

#### 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 28/07/2021;

Vu l'avis de Vivaqua du 21/05/2021 ;

Vu la décision de la commission Astrid du 01/06/2021 n'imposant pas de couverture radioélectrique indoor ASTRID;

Vu l'avis positif du BMA du 16/04/2021 : que le concept a été préservé du concours à la demande de permis, et de manière générale le projet a su conserver ses forces : qualité des logements, conception en tranches, forte interaction avec le quartier via les structures habitées et l'ancrage au sol ; que cependant certains choix comme l'évolution du parking ou la diminution de profondeur des terrasses pourraient encore être améliorés ; que la matérialité a évolué de manière positive ;

Vu l'avis de BM du 15/06/2021 ;

Vu l'avis du Port du 18/06/2021 ;

#### Procédures

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

- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT),
- dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, art. 10 éléments en saillie sur la façade ;
- dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- Art. 153 §2.al2 Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours ;
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- 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 ;
- 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 ;

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 ;

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

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 ;

### Réclamations

Attendu que 11 oppositions et 5 réclamations avec une demande à être entendue ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/08/2021 au 21/09/2021, portant sur l'implantation du bâtiment créant des vis-à-vis et l'absence d'étude d'ensoleillement du projet, sur le planning des charges d'urbanisme (école juxtaposée au projet), sur le nombre d'emploi créé pour l'école; que toutes les réclamations proviennent des habitants venant d'avoir acheté un appartement dans le lot d'en face déjà construit;

### Situation urbanistique

Considérant que le projet concerne le lot 7.1 du permis de lotir 01/LPFD/602092;

Considérant que ce lot est délimité par les rues de la Filature, de la Manufacture, le parc public central « Hof Ter Biest » et en limite mitoyenne avec le lot 7.2;

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 pour ce lot suivant le permis de lotir délivré sont :

### Lot 7.1 :

- Considérant que ces immeubles comportent maximum 8 étages sur rez-de-chaussée (côté parc - P0) et maximum 2 étages sur rez-de-chaussée le long du lot 7.2 (école);
- Que sont prévus 1.788 m<sup>2</sup> au sol avec une superficie maximale de plancher de 10.000m<sup>2</sup> ;
- Qu'ils sont affectés aux activités productives, équipements d'intérêt collectif ou de service public et commerces de gros (+/-1.148 m<sup>2</sup> soit 11,5% du lot), aux logements (+/-8.352 m<sup>2</sup> soit 83,5% du lot), aux commerces (+/-500 m<sup>2</sup> soit 5% du lot) (en ce compris les fonctions horeca) ;

Considérant 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 ;

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

- 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 ;

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain;

#### Projet et Motivations

Considérant que le lot 7.1 profite d'une position privilégiée ; que la façade principale du lot 7.1 est en forte relation avec le parc central de City Dox, un square vert au cœur de ce nouveau quartier résidentiel mixte ; que les deux façades latérales accompagnent et articulent la rue de la Filature et la rue de la Manufacture, celles-ci constituant deux axes structurants traversant le quartier ; qu'entre les trois parties de l'immeuble, un jardin sera aménagé au niveau R+1 ;

Que la répartition se fait comme suit :

- niv. -1 (50m<sup>2</sup>) = caves;
- niv. 0 (+/-1.622 m<sup>2</sup>) = socle comprenant des commerces (440m<sup>2</sup>), le parking (931 m<sup>2</sup>) + les communs des immeubles à appartements;
- niv. +1 et +2 = logements pour 1.041m<sup>2</sup> /niveau;
- niv. +3 à 7 = logements pour 799 m<sup>2</sup> /niveau;
- niv. +8 = logements pour 797 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet se compose de 3 parties: le bâtiment le long du parc de R+8 avec son rez-de-chaussée commercial et ses logements aux étages, le socle du rez-de-chaussée (avec un niveau semi-enterré et un niveau semi-surélevé) de 57 emplacements de voitures et 139 de vélos en partie central et les ailes le long des rues de la Filature et de la Manufacture R+2 dont les étages sont également attribués aux logements; que l'emprise du rez-de-chaussée fait 1.782m<sup>2</sup> donc inférieur aux prescrits du permis de lotir; que la hauteur maximale du projet a été réduite de 1,67 m par rapport à ce qui a été prescrit par le permis de lotir ce qui est plus favorable du point de vue de l'ensoleillement ;

Considérant que le gabarit proposé reste conforme aux prescriptions définies par le permis de lotir du Quartier de City Dox ; que ces trois parties de l'immeuble entourent une zone de cours et de jardins en cœur d'îlot ; qu'en conformité du permis de lotir, cette zone est construite avec une hauteur maximale de R (rez-de-chaussée) ; que le gabarit du corps principal de l'immeuble, qui longe le parc central de City Dox, se caractérise par une largeur fixe de 16,74 m, adaptée à une organisation qualitative de logements traversants ; que la façade, animée par un système de loggias, qui seront occupées de façon différente selon les envies et les modes de vies des habitants, est en fort dialogue avec le parc ; que cette structure de loggias offre des espaces extérieurs généreux à la majorité des logements, orientés sud et avec vues sur le parc central de City Dox ;

Considérant que deux compartiments commerciaux, situés des deux côtés de l'entrée des logements et de surfaces équivalentes, sont prévus au rez-de-chaussée (environ 200m<sup>2</sup> chacun) ; que chaque espace commercial profite ainsi d'une position d'angle avec visibilité depuis la rue et depuis le parvis du parc ; que chaque espace commercial peut être subdivisé en deux afin de créer 4 unités commerciales indépendantes en tout ; qu'un accès de plain-pied depuis l'espace public est prévu pour les 4 unités ; que le rez-de-chaussée commercial à l'angle de la rue de Manufacture profite d'une hauteur libre de 3m74 ; que la hauteur libre de l'espace commercial à l'angle de la rue de Filature est limitée à 3m24 afin de garantir un accès de plain-pied depuis l'espace public ; que cette hauteur limitée de cet espace commercial est une dérogation par rapport au permis de lotir en vigueur (normalement 3m50 au moins est requis) ;

Considérant que les appartements sont organisés autour de trois noyaux de circulation compactes situés en façade nord de l'immeuble ; qu'un maximum d'appartements profite d'une double orientation et qu'aucun appartement n'est mono-orienté nord ; que la majorité des appartements profite également d'un espace extérieur généreux plein sud avec vue sur le parc central ; qu'il y a plus de 20% de logements de 3 chambres ;

Considérant qu'il y a 3 étages types, regroupant ensemble 74 logements :

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



- L'étage de R+1 et R+2 avec 12 logements par étage : 4 studios, deux appartements d'angle d'une chambre, deux appartements traversants de deux chambres, deux appartements traversants de 3 chambres et deux appartements de 3 chambres avec double orientation ;
- L'étage de R+3 au R+5 avec 8 appartements par étage : 4 appartements traversants de 2 chambres, deux appartements d'une chambre orientés sud et 2 appartements traversants de 3 chambres dans la cage centrale. • L'étage de R+6 au R+7 avec 9 appartements par étage : 6 appartements traversants de 2 chambres et trois appartements d'une chambre orientés sud ;
- L'étage supérieur du R+8 avec 8 logements : 5 appartements traversants de 2 chambres ;

Considérant que la plus grande partie des surfaces de façades est prévue en briques de teinte claire (blanc, beige, sable) ; que les châssis de fenêtres au niveau des façades latérales et des façades donnant sur le jardin sont prévus en aluminium thermolaqué ; que la structure des loggias qui forme la façade principale du projet est conçue en béton architectonique préfabriqué dans une couleur rouge-gris-marron ; que l'architecture est simple et rationnelle et s'intègre aux autres lots déjà construits ;

Considérant que le projet comprend 4 dérogations au permis de lotir :

1. article 3.2.1.2 : Nombre de niveau hors-sol : Selon cet article, la hauteur de plancher à plafond pour le rez-de-chaussée est de 3,50 m minimum ; que la hauteur libre de l'espace commercial situé à l'angle de la Rue de la Filature et Hof ter Biest, est limitée à 3m24, au lieu de 3m50, à cause du nivellement de l'espace public et de la hauteur maximale du dernier plancher accessible conforme à la réglementation incendie pour un bâtiment moyen-haut ; qu'une interaction de plain-pied entre les activités au rez-de-chaussée et l'espace public ainsi qu'une accessibilité aisée pour des personnes PMR privilégient cette configuration. ; que cette dérogation est dès lors acceptable ;
2. article 3.2.1.2 : Saillies, balcons, oriels : Le front bâtisse proposé, côté Hof ter Biest, est situé en recul par rapport à la limite de propriété de 1m94 ; que dans cette zone de recul les loggias, espaces extérieurs des logements, pourraient être interprétées comme des saillies par rapport au front bâtisse de plus qu'1 m ; que l'ensemble du gabarit est donc situé à l'intérieur des limites de la propriété privée ; que la structure des loggias proposée affirme l'alignement en limite de propriété et articule l'espace ouvert du parc central d'une façon qualitative. La structure offre aux logements des espaces extérieurs généreux de qualité, orientés sud, avec vue sur le parc central du Quartier Citydox, et fait également office de protection solaire ; que la dérogation, si elle en est, est donc acceptable
3. article 3.2.1.2 : les toitures : que le dernier niveau n'est pas en recul de minimum 2 mètres par rapport au plan de la façade principale du bâtiment ou ne fait pas moins que 85% de la superficie de l'étage situé en dessous ; que ce gabarit permet d'articuler d'une façon qualitative le parc central du Quartier City Dox. Que la dérogation est donc admissible.
4. article 3.2.1.4 : zone de recul : que la zone de recul de plain-pied avec l'espace public le long de la façade principale, côté Hof ter Biest, n'est pas intégralement réservée à l'établissement d'espaces plantés ; qu'en effet cette zone sera aménagée en cohérence et en continuité avec l'aménagement et la matérialité de l'espace public du Hof ter Biest afin de permettre une communication aisée entre cet espace et l'accès aux commerces ; que la limite de propriété privée/publique sera matérialisée au sol par un caniveau linéaire situé en propriété privée entre les colonnes des loggias ; que la configuration des lieux et le raccord à l'espace public permettent de justifier la dérogation ;

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 10 du titre I du RRU éléments en saillie sur la façade à rue ; que le RRU exige que les éléments en saillie par rapport au front de bâtisse sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au-delà ; que comme la façade principale, thermique et étanche, est en recul par rapport à l'alignement et que la structure des loggias pourrait être considérée en saillie par rapport au 'front de bâtisse'; que la structure des loggias se trouve entièrement à l'intérieur des limites de propriété privée, et qu'il s'agit donc pas d'une saillie sur l'espace public ; que la dérogation s'il y a est acceptable ;

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

2. 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 une dérogation 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 des baies vitrées généreuses sont prévues au niveau des espaces commerciaux au rez-de-chaussée ; que la structure des loggias en béton architectonique forme le premier plan de la façade et est continue jusqu'au sol ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

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 ;

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 (744 m<sup>2</sup>) permettant de tamponner minimum net de 33 l/ m<sup>3</sup> d'eau ;

Vu la note sur la gestion des eaux de pluies ;

Considérant que le projet dispose d'une citerne de récupération des eaux de pluies de 41 m<sup>3</sup> pour une parcelle de 1.782 m<sup>2</sup> ;

Que les eaux sont renvoyées au canal via un réseau séparatif

Considérant que le projet prévoit un parking de 57 emplacements pour voitures et 139 emplacements pour vélos, soit un par chambre;

Piétons

Considérant que le projet prévoit des locaux pour poussettes ;

Cyclistes

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

Considérant que le projet prévoit un emplacement de stationnement vélo par chambre et deux emplacements destinés aux commerces ; que pour des raisons de sécurisation, il convient que les emplacements destinés aux commerces soient réservés aux employés et non aux clients ;

Considérant que ces emplacements sont répartis dans 5 locaux vélo, donc 4 sont situés à la jonction entre les noyaux de circulation et le parking pour voitures ; que le local destiné aux vélos cargos est accessible de plain-pied depuis la voirie ;

Considérant que l'accès aux locaux vélos depuis la rue de la Manufacture se fait au moyen de rampes d'escaliers avec goulotte, configurées dans le respect des recommandations du vademecum stationnement vélo ; que les portes à franchir sont équipées d'un système de fermeture automatique ;

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

#### Automobilistes

Considérant que le projet prévoit un ratio de 0,7 emplacement de parking par logement et 4 emplacements pour les commerces ; Considérant que le ratio parking/logement est inférieur à 1 et que ce ratio a été justifié ;

Considérant que le projet prévoit 3 places de stationnement réservées aux personnes avec handicap ; que celles-ci sont dimensionnées conformément aux normes du RRU ;

Considérant que les deux niveaux de parking sont séparés, ce qui rend possible une éventuelle mutualisation de l'un des deux de manière indépendante, en fonction de l'évolution future des pratiques de mobilité des habitants ;

Considérant que chaque niveau de parking est desservi par une rampe bidirectionnelle à une seule bande ; que les mouvements de véhicules sont réglés au moyen de feux ;

#### Généralités :

Considérant que ce projet mixte (commerces 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 ;

Qu'un accord a été obtenu avec Bruxelles-propreté pour le placement de conteneurs enterrés en voirie ; que le dimensionnement et le positionnement de ces conteneurs sont déterminés par le permis voirie délivré

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 le lot 7.1 et le 7.2 forment ensemble un îlot urbain unique et que le lot 7.2 ne sera peut-être que réalisé dans un second temps, il est important de garantir la qualité urbaine et architecturale de la phase temporaire, avant la réalisation du lot 7.2 ; que la façade nord du lot 7.1 se situe en limite avec le lot 7.2 et est composée de deux parties : une partie fermée et aveugle et une partie prévue comme séparation de jardin situé au R+1 ; que la partie aveugle de cette façade, située au niveau du parking et des ailes du lot 7.1, sera finie avec un enduit de teinte claire et mis à disposition d'une initiative artistique pour une peinture murale en collaboration avec un artiste ou une école d'art ; que le terrain du 7.2 sera également mis à disposition pour une occupation temporaire ;

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 de DU et DPC (URBAN) et Bruxelles environnement, sous réserve de :**

- proposer un plan de l'aménagement du jardin sur la dalle du parking ;
- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/07/2021;
- se conformer à l'avis de Vivaqua du 21/05/2021;

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

- **privilégier le transport des matériaux et évacuation des déchets pendant le chantier par la voie d'eau ;**

#### **AVIS DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE**

Considérant que de manière générale, la Commune se rallie à l'avis des instances régionales ;

Considérant que, cependant, la Commune relève que le projet de la demande de permis s'écarte d'un des concepts du concours – celui d'une cohabitation intelligente grâce à la possibilité de lieux partagés ; que le potentiel de la toiture verte intensive du +01, espace extérieur en intérieur d'îlot de plus de 448m<sup>2</sup>, est inexploité ;

Considérant que dans la situation projetée, le « jardin surélevé » n'est pas aménagé ; que son accessibilité n'est ni directe ni aisée et n'invite pas à un usage ouvert collectif ; que son accès n'est possible que via les 3 noyaux verticaux ;

Considérant que le projet initial proposait un jardin d'atmosphère surélevé en cœur d'îlot, qui représentait un espace extérieur collectif réservé aux habitants ; qu'il convient d'améliorer la proposition projetée ;

Considérant que la profondeur des loggias de la façade sud a été réduite de +/- 0,76m – soit une largeur de 1,87m ; qu'outre de réduire une surface utile, du fait de la réduction de la saillie, les pièces de vie sont davantage exposées à la surchauffe ; qu'au niveau des menuiseries extérieures, un verre sélectif de contrôle solaire ne suffit peut-être pas à y remédier ; qu'il convient de vérifier le confort thermique des appartements et de proposer si nécessaire un système de protection solaire extérieur, intégré à la structure des loggias ;

Considérant que la demande reste évasive sur les matériaux/éléments de teintes dites « claires » (couleur des joints colorés, teintes de brique, couleur des menuiseries extérieures, ...) ; que ces choix ne sont pas anodins dans la composition d'ensemble des façades ; que les contrastes primaires et/ou signalétiques sont à éviter ; que les contrastes entre les éléments clairs et ceux plus foncés (béton coloré, menuiseries en ALU, ...) sont à nuancer ;

#### **AVIS FAVORABLE de la commune d'Anderlecht sous condition :**

- **Rendre le jardin collectif en permettant aux habitants de l'immeuble d'y accéder**
- **Proposer un aménagement paysager qui renseigne les différentes strates de végétaux, les essences, l'implantation des végétaux ligneux, les sentiers, ...**
- **Assurer le confort thermique des appartements en limitant les apports solaires, en évitant la surchauffe et les températures intérieures inconfortables ; proposer une protection solaire extérieure adéquate si nécessaire**
- **Préciser l'aspect des matériaux présents en façade avec mention des teintes et du rendu » ;**

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de la commission de concertation du 30/09/2021 ;

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

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des documents modificatifs, en date du 13/10/2021 et le 14/10/2021 (art. 177/1, §1er du CoBAT) en vue de répondre aux remarques de l'avis de la commission de concertation; que ces nouveaux éléments n'induisent pas de nouveaux actes d'instruction;

Considérant que le demandeur argumente, les modifications, dans sa note de la manière suivante:

« 1. AVIS FAVORABLE de DU et DPC (URBAN) et Bruxelles environnement, sous réserve de :

- proposer un plan de l'aménagement du jardin sur la dalle du parking ;  
Veuillez trouver en annexe le plan de l'aménagement du jardin sur la dalle de parking.

a. Évolution de la conception par rapport à dossier demande PU et PE

Comme expliqué lors de la présentation du 30/09/2021 pour la commission de concertation, le plan de toiture a déjà évolué par rapport au projet du dossier de demande de permis urbanisme et permis d'environnement.

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

Le zonage que nous avons prévu lors de demande de permis a été maintenu en générale, ce qui garantit que les complexes restent les mêmes, conforme au calcul du biotope et aux complexes minimums demandés par le RRU et le permis de lotir. Ainsi, la « zone de cours et jardin » avec un substrat minimum de 60cm est dans les contours tels que délimités dans le permis de lotir.

Cependant, ces zones ne sont plus fortement délimitées par les murs de soutènement. Ainsi, l'ensemble présente un caractère plus naturel et semble moins fragmenté. Nous obtenons une vraie plus-value pour le toit en termes de biodiversité, ainsi qu'un caractère plus paysager dans son ensemble.

#### b. Nouvelle aménagement du jardin toiture

Le nouvel aménagement du jardin toiture, localisé dans la zone centrale au R+1, est conçu comme un jardin vert intensif, cohérent de façade à façade. Même si le jardin est prévu d'une terrasse en gravier (surface d'environ 30m<sup>2</sup>) pour des rassemblements des occupants dans des cas ponctuels, le jardin est principalement dédié à la biodiversité. Il constitue une zone verte tranquille dont les résidents peuvent profiter visuellement et où la petite faune peut s'installer.

Il s'agit d'une toiture verte intensive, aménagée selon le principe d'une toiture naturelle en faveur de la biodiversité. La variation de la profondeur du substrat — une séquence de buttes et de vallons — permet de créer différents habitats naturels. L'épaisseur du substrat est de minimum 60cm pour la plus grande partie du jardin (zone défini par le permis de lotir comme « zone de cours et jardins »). Des aides à la nidification, tel que les rochers dispersés dans le jardin, favorisent la colonisation par les insectes. L'entretien du jardin est réduit au minimum nécessaire.

Ensemble avec la variation de la topographie, une variété de strates végétales s'y installe : d'une végétation pionniers dans les zones en gravier et les prairies fleuries jusqu'au strates arbustives et les plantes grimpantes sur la clôture. La palette végétale est composée d'espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes, selon les listes proposées par Bruxelles Environnement.

#### c. Accessibilité du jardin

Suite à la demande de la commune d'Anderlecht, le design sera reconsidéré en termes d'accessibilité pour les résidents.

Nous jugeons préférable de rendre ces jardins inaccessibles pour éviter des nuisances en termes de bruit et de vis-à-vis par rapport aux chambres et terrasses des appartements au niveau +1. Nous sommes aussi d'avis que les habitants puissent profiter du parc en face en termes d'espace (ou)vert. Par contre, nous avons prévu une zone qui permet un rassemblement des occupants dans des cas ponctuels. Cette zone sera accessible depuis la cage A et la cage C, qui font aussi les accès techniques pour l'entretien. La zone se trouve au milieu de la toiture pour limiter les nuisances éventuelles.

Deux chemins relient les portes d'entrée à cette terrasse. Les chemins seront fournis en héliogravure, sans bordure claire, afin qu'ils se fondent tout naturellement dans les parties plantées. Dans le jardin, une série de blocs rocheux pour optimiser la biodiversité (lieu de nidification pour les insectes, etc.) sera prévue. Un certain nombre de grandes pierres pourraient border la terrasse pour servir de pierres d'assise.

- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/07/2021 ; référence : C.2021.0154/3/DX/vh

Nous confirmons que le projet sera conforme aux prescriptions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

- se conformer à l'avis de Vivaqua du 21/05/2021 ;  
Nous confirmons que toutes les prescriptions de l'avis de Vivaqua du 21/05/2021 sont prises en compte.
- privilégier le transport des matériaux et évacuation des déchets pendant le chantier par la voie d'eau ;

Nous confirmons que cela est bien prévu dans le CSC du dossier de demande d'appel d'offres et que donc cette demande sera répercutée auprès de la future entreprise générale en charge des travaux

## 2. AVIS FAVORABLE de la commune d'Anderlecht sous condition.

- Rendre le jardin collectif en permettant aux habitants de l'immeuble d'y accéder

Voir remarque 1 de l'avis de DU et DPC (URBAN) et Bruxelles environnement.

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

e. Proposer un aménagement paysager qui renseigne les différentes strates de végétaux, les essences, l'implantation des végétaux ligneux, les sentiers,...

Voir remarque 1 de l'avis de DU et DPC (URBAN) et Bruxelles environnement.

- Assurer le confort thermique des appartements en limitant les apports solaires, en évitant la surchauffe et les températures intérieures inconfortables; proposer une protection solaire extérieure adéquate si nécessaire

*Il nous semble que cette remarque est peu fondée.*

*En effet, toutes les unités PEB logements doivent être conformes aux exigences de surchauffe. Sur base des encodages détaillés réalisés préalablement à la demande de permis, toutes les unités PEB sont conformes aux exigences PEB et donc y compris à l'exigence relative à la surchauffe. La valeur maximale est de 5% et les résultats actuels sont tous compris entre 0,96 ‰ et 3,82 ‰, soit largement en-deçà de la limite réglementaire.*

*Cette bonne performance est obtenue grâce aux dispositions suivantes :*

- Une bonne inertie thermique :
  - Une isolation thermique optimisée pour limiter les Besoins de Chauffage tout en limitant l'effet de serre qui pourrait favoriser la surchauffe ;
  - Les ombrages constitués par les loggias (qui protègent du soleil en été, mais qui le laissent pénétrer profondément en hiver) qui sont réalisés par des dispositifs fixes ne nécessitant pas d'entretien ;
- Le travail avec du double vitrage et, dans certains cas, du triple vitrage dont le facteur solaire est maîtrisé (entre 40% et 50% en fonction de l'orientation) pour limiter la surchauffe en été tout en maintenant des apports solaires utiles en hiver ;
- Le recours à de grands ouvrants, la plupart du temps sur des façades opposées, qui permettent une ventilation naturelle intensive (faible risque d'intrusion) efficace.
- Préciser l'aspect des matériaux présents en façade avec mention des teintes et du rendu

*Les matériaux présents en façade sont décrits dans le dossier à la page 12-14 dans la note explicative et sont aussi repris dans l'image ci-dessous. Nous proposons néanmoins qu'une fois les choses définies en cours de chantier, d'envoyer pour information à Urban des photos des échantillons choisis. »*

Considérant dès lors qu'il ressort que les documents modifiés introduits rencontrent les conditions émises dans l'avis de la commission de concertation du 30/09/2021 ;

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 permis 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 7.125 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 463.125 EUR, soit 7.125 m<sup>2</sup> x 65 EUR ;

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;

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

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 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet est en accord avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement Communal d'urbanisme, articles 9§6 du Titre I, aux prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme, articles 10 du Titre I, 16 du Titre II, aux dérogations au PPAS « Rive Droite » approuvé par arrêté le 14/02/1962 et aux dérogations au Permis de Lotir, articles 3.2.1.2, 3.2.1.4, délivré le 16/07/2018 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

Fait à Bruxelles, le 19/11/2021

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 : **PU 52006**)*

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. 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.*

*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).*

## Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

### **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 intenter sont épuisés.

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

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

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

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

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

§ 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

Cadre 2.2 – Bâtiments et locaux hors réglementation PEB

Cadre 2.2 : Les parties fonctionnelles des 4 unités PEB en "non-résidentielle" ne sont pas correctes (commerce et non rassemblement, cafétaria / réfectoire).

### 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 :

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

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



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,
- 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)

(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: