



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1739423
 Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis

Contact Antoinette COPPIETERS, Attaché - tél. : 02 432 83 23 mail : acoppieters@urban.brussels
 Nadia Nachid, tél. : 02 432 84 82, E-mail : nnachid@urban.brussels

Notification permis : 10/08/2021

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Rue Dante 98 - 104 Digue du Canal 50 - 53
- Objet de la demande : Construire trois immeubles sur un socle de 1.935m² d'activités productives, 355,3m² de services intégrés aux entreprises, 314m² de commerce et comprenant aux étages 178 logements au lieu de 180 initialement, et aux 2 sous-sols 159 emplacements de parking et 375 emplacements vélos au lieu de 134 initialement.

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à construire trois immeubles sur un socle de 1.935m² d'activités productives, 355,3m² de services intégrés aux entreprises, 314m² de commerce et comprenant aux étages 178 logements au lieu de 180 initialement, et aux 2 sous-sols 159 emplacements de parking et 375 emplacements vélos au lieu de 134 initialement est délivré aux conditions de l'article 2

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans 100 a, 101 a, 102 a, 103 a, 104 a, 108 a, 109 a, 110 a, 110-200 a, 111a, 111-200a, 112 a, 112-200a, 113a, 114 a, 115a, 116a, 117a, 118a, 119a, 120a, 121a, 122a, 123a, 124a, 125a, 126a, 127a, 200a, 201a, 300a, 301a, M1-200a, M1-201a, M1-300a, M1-301a, T1-200a, T1-201a, T1-300a, T1-301a, T2-200a, T2-201a, T2-300a, T2-301a, datés du 05/03/2021 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) S'acquitter des charges d'urbanisme, dont le montant total est de 1.201.590 €, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme ;
- 3) Le paiement s'effectuera par versement sur le compte bancaire n° BE20 091-2310955-56 (Code Bic : GKCCBEBB) de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication : 01/PFD/1739423
- 4) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/07/2021 et référencié C.1997.0460/8/CAP/dd et du rapport C.1997.0460/5/DX/vh , figurant dans le dossier de demande de permis;
- 5) respecter les conditions fixées l'avis de la commission Astrid du 01/09/2020 imposant une couverture radioélectrique INDOOR.

- 6) prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :
Envisager l'utilisation de la voie d'eau pour les transports des matériaux et évacuation des déchets et la rationalisation de la chalandise des flux de matériaux en se coordonnant avec les autres développeurs du site ;

Art. 3. ~~Les travaux ou actes permis⁽¹⁾ 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 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 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

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

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

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

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

Vu le plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et qu'il s'agit du plan particulier d'affectation du sol dénommé « Rive droite », et approuvé le 14/02/1962;

Vu le permis de lotir non périmé 01/LPFD/607091 délivré le 10/12/2018 pour lotir 7 lots (dont la voirie séparément) destinés à recevoir des logements, des activités productives, des services intégrés aux entreprises, du commerce, du commerce de gros ; qu'un parc public est également compris dans les limites de la demande, mais ne constitue pas un lot en tant quel ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme ;

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 28/01/2020 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 31/08/2020 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'entreprises en milieu urbain 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 ;

Considérant que la demande initiale vise à construire trois immeubles sur un socle de 1.935m² d'activités productives, 355,3m² de services intégrés aux entreprises, 314 m² de commerce et comprenant aux étages 180 logements, et aux 2 sous-sols 159 emplacements de parking et 208 emplacements vélos ;

Considérant que la demande déroge aux :

- permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne les articles 3.2.1.4, 3.2.1.1

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 13/07/2021 portant les références C.**1997.0460**/8/CAP/dd , figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du 31/08/2020 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes : SIAMU, Bruxelles Environnement, Access&GO, commission ASTRID, Bruxelles Mobilité;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 01/10/2020 au 30/10/2020 et que 2 réclamations ont été introduites ;

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

- Art. 155 §2 Dérogation à un permis de lotir
- Application de l'article 124 du COBAT (Permis mixte): MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte ;
- Application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : Permis d'environnement : 1A ou 1B ;
- Application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) :
- point 4) forage en profondeur, notamment les forages pour l'approvisionnement en eau ;

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

- point 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
- point 25) parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles ;
- point 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Attendu que deux réclamations portant sur la demande du port d'utiliser la voie d'eau pour le chantier et sur la densité du projet induisant des problèmes de mobilité ainsi que l'absence de logements sociaux et 1 réclamation avec demande d'audition ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/10/2020 au 30/10/2020 ;

vu l'avis favorable unanime de la commission de concertation du 12/11/2020, libellé comme suit :

« L'enquête publique a fait l'objet d'une réclamation avec invitation à participer et une demande à être entendu.

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant Mr Coussens a été entendu.

Objet de la demande et Contexte

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

Considérant que le bien se situe également dans le PPAS « Rive droite », AR 14/02/1962, étant un ancien plan particulier, adopté à une époque correspondant à une affectation industrielle de la zone ;

Que s'il devait être malgré tout considéré que les prescriptions n'ont pas été abrogés implicitement, il y a lieu d'y déroger afin de permettre la réalisation d'un projet répondant aux exigences nouvellement applicables dans les ZEMU, lesquelles impliquent une occupation du sol et une urbanisation différente de celle d'une zone à vocation strictement industrielle ;

Vu l'annulation du PPAS Biestebroeck par le conseil d'état ;

Considérant que le bien se situe dans la zone du Canal, pôle de développement prioritaire ;

Attendu que la demande vise à construire trois immeubles sur un socle de 1.935m² d'activités productives, 355,3m² de services intégrés aux entreprises, 314 m² de commerce et comprenant aux étages 180 logements, et aux 2 sous-sols 159 emplacements de parking et 208 emplacements vélos;

Historique des permis :

Vu le permis de lotir 01/LPFD/607091 délivré le 10/12/2018 pour lotir 7 lots (dont la voirie séparément) destinés à recevoir des logements, des activités productives, des services intégrés aux entreprises, du commerce, du commerce de gros ; qu'un parc public est également compris dans les limites de la demande, mais ne constitue pas un lot en tant quel ;

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

(1) Supprimer toutes mentions (s) inutile(s)

Avis d'instances

Vu l'avis favorable sous réserve de l'acceptation des dérogations par la commission de dérogation (SPF Intérieur) et du rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/06/2020;

Vu l'avis de Access&GO du 14/05/2020 estimant que le projet est Non conforme aux exigences du RRU. Une nouvelle proposition de plans est nécessaire. Tous les sas ascenseurs dans les parkings doivent présenter une largeur de libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. De plus ces portes doivent être desservies par une aire de rotation de 150 cm de diamètre. La poignée doit être à 50 cm d'un angle rentrant. Toutes les portes pouvant être franchies par le public ainsi que toutes les portes de logements même les non PMR doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. Pour la partie bureau, la toilette PMR doit présenter une aire de transfert de 110 cm par rapport à l'axe de cuvette et ce dans l'axe de la porte;

Vu l'avis de Seveso (BE) du 13/05/2020 informant l'entreprise Varo Energy Belgium a cessé toutes ses activités sur le site situé Digue du Canal 1-3 à 1070 Anderlecht depuis octobre 2019 ; que dorénavant le site de Varo Energy Belgium n'est plus classé comme SEVESO;

Vu l'avis favorable de BE du 08/06/2020 sur les autres aspects du projet; à condition :

- *Prévoir les dispositifs de tout le PL dans le cadre de cette demande, par conséquent opter pour la variante 2*
- *Assurer la mise en œuvre des mesures acoustiques via les contrats de locations des unités productives*
- *Isoler les verrières afin que le niveau sonore issu des activités sous celles-ci ne dépasse pas les 65 dB(A), pour l'indicateur Ld, à l'extérieur des logements les plus proches.*
- *Prévoir un monitoring des places de parkings afin de pouvoir observer leur utilisation/fréquentation après la mise en œuvre de la première phase en vue de rationaliser le besoin sur le long terme (la prochaine demande sera traitée comme une extension du permis d'environnement en cours d'instruction)*
- *Apporter le niveau de confort nécessaire aux locaux de stationnement vélos. A cet égard, Bruxelles Environnement demande de prévoir 2m² par emplacement vélo (zone de manœuvre comprise). La zone de manœuvre à l'arrière du vélo doit être de minimum 1,80m et, pour les systèmes de rangement à deux étages, de minimum 2,65m. Le projet prévoit actuellement 334 emplacements vélo pour au moins 324 chambres, et plus de 2.600m² de commerces, activités productives et services intégrés aux entreprises. Bruxelles Environnement demande dans le cadre des permis d'environnement de prévoir 1 emplacement vélo par chambre. Pour les commerces le Vadémécum Vélo prévoit 1,5 places par 100 m². Il faudrait donc prévoir de l'ordre de 30 emplacements vélo supplémentaires.*

Vu l'avis de la commission Astrid du 19/05/2020 stipulant qu'étant donné la superficie de chaque niveau souterrain supérieure à 2500 m², la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble des niveaux -2 et -1 ;

Vu l'avis positif du BMA du 11/12/2019 ;

Procédures

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

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

- *Art. 155 §2 Dérogation à un permis de lotir*
- *Application de l'article 124 du COBAT (Permis mixte): MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte ;*
- *Application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : Permis d'environnement : 1A ou 1B ;*
- *Application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) :*
- *point 4) forage en profondeur, notamment les forages pour l'approvisionnement en eau ;*
- *point 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;*
- *point 25) parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles ;*
- *point 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², 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;

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

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

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

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

Réclamations

Attendu que deux réclamations portant sur la demande du port d'utiliser la voie d'eau pour le chantier et sur la densité du projet induisant des problèmes de mobilité ainsi que l'absence de logements sociaux et 1 réclamation avec demande d'audition ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/10/2020 au 30/10/2020 ;

Situation urbanistique

Considérant que l'entièreté du site se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure de la Digue du Canal, de la rue de la Petite Ile, de la rue Dante et de la rue des Goujons ;

Considérant que le projet concerne les lots E et F du permis de lotir qui sont situés sur l'angle de la rue Dante et de la Digue du Canal ;

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

Considérant que suivant le permis de lotir délivré :

- *le lot E (côté Digue du Canal) a une superficie au sol de 2.179 m² et affecté aux activités productives, commerces, commerces de gros, service intégré aux entreprises et équipements d'intérêt collectif ou de service public pour une superficie de plancher limitée à 2.750 m², logements (max. 86 logements) sous forme d'immeubles R+14 côté canal, R en partie centrale; qu'à l'arrière, en intérieur de l'îlot une grande zone « d'espace extérieur » couvert est prévue ;*
- *le lot F (à l'angle) d'une superficie au sol de 3.514 m² et affecté aux activités productives, commerces, commerces de gros, service intégré aux entreprises et équipements d'intérêt collectif ou de service public pour une superficie de plancher limitée à 4.800 m², logements (max. 131 logements), sous forme d'immeubles R+14 côté canal et R en partie centrale, le long du canal et de la rue Dante, et R+6 le long de la rue Dante ; qu'à l'arrière, en intérieur de l'îlot une grande zone « d'espace extérieur couvert » est prévue ; qu'une zone d'extension du trottoir est prévue sur l'angle de la Digue du Canal et de la rue Dante ;*

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

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

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

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain et le long d'un front urbain;

Projet et Motivations

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

Considérant que le dossier comporte les documents sur l'étude acoustique, des vents, le calcul du cbs +, de l'utilisation de l'eau de pluie ;

Considérant que le projet constitue la première phase d'un développement de plusieurs immeubles d'affectations mixtes ;

Considérant qu'un socle est prévu d'une hauteur variable (+/- 7m de hsp), avec ou sans mezzanine, sur toute la parcelle sur deux niveaux de sous-sol à l'exception de l'angle de la rue Dante /Digue du Canal non aedificandi (hormis l'escalier menant à la toiture plate) ;

Que ce rez-de-chaussée est occupé par des activités productives (1.935 m²) et sa circulation, un commerce (314,3 m²) ainsi que les entrées et locaux vélos des logements ; que le commerce se situe à l'angle sur la Digue du Canal ; que 355 m² de services intégrés aux entreprises sont prévus au-dessus de ce commerce ; que la circulation des camions se déroulera sous une cour vitrée en partie centrale du socle, que cette configuration permet de limiter les impacts sonores des activités productives ;

Considérant que la variation de hauteur sous plafond déroge au permis de lotir, article 3.2.1.4, en ce que lorsqu'il s'agit d'une affectation autre que le logement, le niveau « R » a une hauteur maximale d'un rez-de-chaussée de 6,50 mètres mesurée de dalle à plafond ; Qu'une dérogation pour une variation ponctuelle de hauteur sous-plafond permet l'accès à la dalle paysagère depuis les mezzanines des activités productives et du hall commun dans l'urgence ; que cette variation est réalisée dans l'épaisseur du faux-plafond de l'activité et ne modifie pas la hauteur sous-plafond générale ; qu'il s'agit d'une dérogation ponctuelle de cette hauteur qui permettra une cohabitation plus intéressante entre les entreprises et les logements ; que cette dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3.2.1.4 du permis de lotir en ce que le niveau « R » peut comporter une mezzanine s'étendant sur 50% de la superficie de plancher de ce niveau ;

Considérant que la dérogation porte également sur les services intégrés aux entreprises qui sont prévus au-dessus de ce commerce ;

Que ces locaux de services aux entreprises sont situés en mezzanine afin de réaliser une liaison avec la dalle paysagère ; que cela permet aux entreprises d'avoir un accès depuis la dalle sans devoir faire le tour complet de l'îlot par la voirie ; que ces locaux sont en mezzanine sur le hall commun afin d'avoir un contrôle d'accès par le gardien;

Que la proposition répond à l'article 3.2.1.1 du permis de lotir qui permet un développement jusqu'aux étages +1, +2 de ces fonctions si elles sont situées sur la Digue du Canal ;

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

Que le projet prévoit d'affecter minimum 75% de l'emprise au sol du projet aux activités productives (circulation productive incluse), situés au rez-de-chaussée ;

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

Que la proportion d'activités destinées aux services intégrés aux entreprises est limitée à 10% des superficies planchers du projet ;

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

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

Que les rez-de-chaussée en façade sont munis de grandes vitrines permettant l'activation des espaces publics ;

Considérant que deux tours de 14 étages sont placées parallèlement à la Digue et un bâtiment de 7 étages le long de la rue Dante, sur ce socle ;

Considérant qu'un premier immeuble de 14 étages (Tour 1) est construit à l'angle de la rue Dante et de la Digue du Canal; qu'il a une dimension de 33,33 m (côté Canal) x 24,52 m et est distancé de la deuxième tour de +/- 35 m;

Considérant que ce bâtiment abrite 70 logements répartis en 14 studios, 8 appartements de 1 chambre, 40 appartements de 2 chambres, 8 appartements de 3 chambres ; que les logements ont majoritairement une double orientation (placés sur les angles) :

Considérant qu'au dernier étage trois grands appartements sont reliés par des escaliers extérieurs, à des jardins situés en toiture de l'émergence ; Que deux cages d'escaliers et un petit jardin commun avec terrasses sont également prévus sur ce toit ; que le garde-corps périphérique et le couronnement du bâtiment d'une hauteur de deux étages surplombe cette tour au-dessus des 14 étages ;

Que le projet déroge à l'article 3.2.1.4 du permis de lotir (Hauteur des constructions); que cette hauteur dépassée de 2 niveaux par l'acrotère dépasse également en hauteur d'un étage pour les étages techniques, les cabanons d'ascenseurs, les escaliers, les dispositifs nécessaires aux équipements d'extraction de ventilation et les murs acrotères; que la demande de dérogation de tous ces volumes est trop importante pour pouvoir être acceptable ;

Que de manière ponctuelle l'accessibilité de certaines toitures d'immeubles haut peut amener une qualité supplémentaire à un programme mais que ceci doit rester un acte isolé de manière à ce que les autres toitures hautes soient utilisées préférentiellement pour leur potentiel solaire et/ou de toitures stockantes et surtout que les autres toitures plus basses soient mieux utilisées comme espace de convivialité ; que dans ce cas-ci, il y a lieu de réaménager la toiture du 1er étage pour accueillir le plus grand public ; que la toiture de cette tour pourrait par contre être utilisée à des fins privées tel que les jardins en extension des plus grands logements de l'étage inférieur (et en lien direct); qu'il convient toutefois d'être attentif à la sécurité et à l'esthétique de ces escaliers qui doivent rester dans la volumétrie de l'acrotère et non en saillie; qu'il convient également de préciser le garde-corps ;

Que ce couronnement de deux « étages » au-dessus du plan de toiture est projeté afin de donner de l'allongement et affiner l'immeuble, marquer l'angle et à intégrer les plantations dans la volumétrie générale de la tour ; que l'effet d'écrasement est dû à la hauteur minimalisé des étages

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

à 2,77 m et à l'emprise sur la dalle de la tour; que pour ces raisons esthétiques, la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'architecture du bâtiment est matérialisée par des éléments préfabriqués en béton gris qui varient légèrement de taille et de hauteur en fonction des différences de typologies en plan ;

Considérant qu'un deuxième immeuble de 14 étages (Tour 2) est construit sur le socle côté Digue du Canal à la limite du lot B ; qu'il a une dimension de 33,33 m (côté Canal) x 24,52 m ; qu'un escalier provisoire est prévu le long de ce bâtiment pour accéder à la dalle du premier étage en attendant les phases suivantes (construction du lot B);

Que ce bâtiment abrite 73 logements, répartis en 9 studios, 27 appartements de 1 chambre, 27 appartements de 2 chambres, 10 appartements de 3 chambres ;

Que le projet déroge à l'article 3.2.1.4 du permis de lotir (Hauteur des constructions); que cette hauteur dépassée d'un étage pour les étages techniques, les cabanons d'ascenseurs, les escaliers, les dispositifs nécessaires aux équipements d'extraction de ventilation et les murs acrotères; que la demande de dérogation de tous ces volumes est trop importante pour pouvoir être acceptable ;

Considérant que l'architecture du bâtiment se différencie du bâtiment d'angle par sa régularité et sera jumelle à la 3ème tour le long du Canal de ce permis de lotir dans le lot B et de taille inférieur à l'immeuble d'angle ; Que la formalisation hyper régulière de la trame de la tour propose un contraste avec les deux autres bâtiments ; Qu'un parement métallique complémentaire est appliqué dans les cellules créées par la trame en béton ;

Considérant que le troisième immeuble sur le socle (M1) se situe côté rue Dante et sera de 6 étages au-dessus du socle sur une profondeur de 16,50 m ;

Considérant que le toit de l'immeuble est aménagé de panneaux photovoltaïques, et d'espaces engazonnés ; que 2 édicules sont construits sur ce jardin ayant pour fonction des locaux de rangement pour l'entretien du jardin ; Que ces édicules dérogent à l'article 3.2.1.4 du permis de lotir ; que ces volumes occupent une faible emprise du toit et seront destinés à l'agriculture urbaine ; que cette dérogation est acceptable à condition que la taille de ses édicules reste faible;

Considérant que le bâtiment abrite 37 logements, répartis en 12 studios, 11 appartements de 2 chambres, 14 appartements de 3 chambres et plus ; que les logements 2, 3 et 4 chambres sont traversants ;

Considérant que la façade est en accordéon afin de jouer avec les orientations et les lumières ;

Considérant qu'au-dessus du socle productif est aménagée la dalle paysagère qui fonctionne comme un espace collectif, un jardin partagé ; que l'accès vers la dalle paysagère s'effectue sur différents niveaux par un escalier en colimaçon situé sur le parvis au niveau de la tête du bâtiment et un deuxième situé entre les tours jumelles le long du Canal (en phase 2) ; que celui-ci sera temporairement placé contre la tour de ce projet (phase 1) ; Qu'une grande verrière occupe tout le centre du jardin urbain, subdivisée en verrières plus petites ; qu'une de ces toitures est surélevée par rapport aux autres pour servir de halle communautaire ;

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

Que ces verrières et ces puits de lumière vers le hall productif permettent un éclairage naturel de ce hall mais également d'avoir un contact visuel vers ces affectations ;

Considérant néanmoins que ces verrières occupent une grande partie de la toiture plate et ne permet pas de compenser l'absence de jardin de pleine terre et d'espace extérieur commun de manière qualitative ; que de plus la vue vers les activités productives doit rester ponctuelle et ne pas occuper la majorité de la dalle ; qu'il convient de concentrer l'activité du jardin communautaire sur cette dalle du 1^{er} étage afin de permettre en outre de libérer la toiture des tours à d'autres fonctions ;

Que ces édicules dérogent à l'article 3.2.1.4 du permis de lotir; que des édicules peuvent contribuer à la vie en intérieure de l'îlot et favoriser la cohésion sociale ; que ces verrières occupent la quasi-totalité de la dalle ; que cette dérogation n'est acceptable que si la taille de ses édicules reste faible; qu'il convient dès lors de réduire l'emprise de ces verrières et d'améliorer la qualité de la dalle tant paysagère, de circulation et d'habitabilité en espace jardin commun;

Considérant que certains de ces édicules pourraient être remplacés par des dalles de verre afin de garder la perméabilité visuelle et l'éclairage, tout en diminuant l'impact volumétrique de ces constructions ;

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), 11 (zones de recul aménagée en jardinet), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du Règlement régional d'urbanisme ont été accordées dans le permis de lotir ;

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 m² ;*
- *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 m² /immeuble en ZEMU ;*
- *Prescription particulière 9bis2 : logements, commerces >1000m², commerces de gros >3.500m², commerces spécialisés >3.500m² et équipements en ZEMU ;*
- *Prescription particulière 9bis3 : logement au rez-de-chaussée en ZEMU ;*
- *Prescription particulière 9bis 4 : projet de minimum 10.000 m² en ZEMU ;*
- *Prescription particulière 25.1: Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;*

Considérant que les limites de l'alignement doivent respecter le permis de lotir et être matérialisées au sol lorsqu'elles ne sont pas construites afin de déterminer la limite entre le domaine public et le domaine privé ;

Place à l'angle de la rue Dante :

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

Considérant qu'à l'angle de la digue du Canal et de la rue Dante, la demande prévoit une implantation en recul sur l'alignement moyennant une zone d'extension du trottoir ; que le but est de créer un élargissement de la rue Dante à l'approche du Canal permettant une plus grande ouverture visuelle sur celui-ci ;

Considérant que les revêtements des trottoirs sont constitués de dalles de béton 20x20 ; que le revêtement de la placette est prévu en dalles de béton blanc clair, contrastant avec les trottoirs ;

Considérant que les arbres d'alignement présents sur la rue Dante et sur la digue du Canal, dans le périmètre du projet, sont maintenus, à l'exception de celui situé au droit de l'entrée de parking de la rue Dante ;

Mobilité :

Considérant que deux niveaux de sous-sol de 177 emplacements de parking sont prévus et 208 emplacements vélos ; que l'accès se situe rue Dante ;

Considérant que les emplacements de parking seront destinés aux logements ;

Considérant que le parking sera composé de 157 emplacements pour voitures et 20 emplacements pour motos répartis sur 2 niveaux ;

Considérant que dans cette phase, une seule partie du parking est réalisée ; que le prochain développement devra être considéré comme une extension de cette demande ;

Considérant à nouveau, qu'aucune certitude n'existe aujourd'hui sur la réalisation de la 2ème phase, mais qu'il y a lieu d'évaluer les impacts de mobilité globale de tous les développements à ce stade-ci ;

Considérant que ceci a été fait dans le cadre du rapport d'incidence ;

Considérant que les emplacements pour vélos se situeront au rez-de-chaussée et au niveau +0,5 ;

Considérant que les aménagements pour le stationnement des vélos doivent atteindre une qualité comme décrite par Bruxelles Environnement ;

Considérant que la circulation des camions se déroulera sous une cour vitrée en partie centrale du socle ; que l'accès indépendant des parkings du sous-sol se situe également rue Dante ;

Considérant que la mutualisation des accès et les parkings pour les logements en sous-sol sont prévus ; qu'il convient en effet d'éviter le nombre de portes de garages en voirie ; qu'un monitoring des places de parkings utilisées sera mis en place afin qu'il n'y ait pas de report en voirie ;

Considérant qu'afin de respecter l'article 6 du titre VII du RRU, il y a lieu de revoir la pente des trottoirs au droit des entrées carrossables ; qu'il y a lieu d'utiliser des bordures chanfreinées, ou, le cas échéant, de réduire la largeur de la pente sur une distance maximale de 0.50m à partir de la bordure ;

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

Gestion des eaux :

Considérant que la note de calcul relative à l'utilisation de l'eau de pluie préconise de suivre l'option 2 en terme de dimensionnement et utilisation de l'eau de pluie. Que cette option est basée sur le développement entier du site ;

Considérant qu'aucune certitude n'existe aujourd'hui sur la réalisation de la 2ème phase, il y a lieu de prévoir tous les dispositifs et dimensionnements adéquats des ouvrages de GIEP, lors de cette phase-ci du projet

Considérant que l'eau de pluie sera stockée dans une citerne de 125 m³ ;

Considérant que l'excédent d'eau sera rejeté dans le canal situé à proximité ;

Considérant qu'une partie des eaux de pluie sera infiltrée par les espaces verts et stockée dans les toitures vertes ;

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) ;

Bruit :

Considérant que les simulations acoustiques démontrent que le couronnement est indispensable à la tour T 1 si celle-ci veut être utilisée comme terrasse accessible ; Considérant que ce couronnement déroge aux prescriptions du permis de lotir, qu'en premier lieu l'accessibilité des toitures visait celles des activités productives au R+1 ;

Considérant que les activités productives sont susceptibles d'apporter des nuisances aux locataires des logements ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer de la mise en œuvre de celles-ci par les futurs utilisateurs, par exemple via les contrats de locations ;

Considérant qu'il est toujours plus optimal de réduire le bruit à la source qu'à l'arrivée, que ce seront surtout les verrières situées sur la dalle du rez-de-chaussée et donnant sur les activités productives qui devront être isolées (pas seulement les fenêtres des logements) ;

Considérant que, en fonction des futures activités productives encore inconnues, des mesures supplémentaires de réduction des nuisances pourraient être prises ;

Géothermie :

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

Considérant que le projet prévoit de passer d'un système géothermique fermé à ouvert pour une meilleure optimisation d'un point de vue énergétique ;

Considérant que des demandes de déclaration pour des pompages d'essais ont été introduites en date du 01/10/2020 ;

Considérant qu'une étude de faisabilité hydrogéologique est indispensable avant l'exploitation un système géothermique ouvert ;

Gestion des déchets :

Considérant que les locaux poubelles ne sont pas intégrés au bâti ; qu'un système de containers à déchets enterré avec tri sélectif sera intégré sur le parvis en partie privative ;

Phasage - Chantier :

Considérant que la mise en œuvre de l'ensemble du site dépend de la réalisation des autres lots, à savoir le parking souterrain avec un accès commun et la zone d'activités couverte en intérieur d'îlot ; que cette configuration permet de réduire les incidences de ces affectations sur l'ensemble de l'îlot ainsi que du quartier ;

Considérant que le phasage correspond à une faisabilité économique (taille >< commercialisation) ;

Que le phasage prévu dans le permis de lotir est, dans l'ordre qui est fixé ci-dessous :

Phase I : lots F et E ;

Phase II: lots B et C, ainsi que le lot « voirie » ; le point de départ du délai de péremption de la phase 2 est le 31 octobre 2020 ;

Phase III: lots A et D ; le point de départ du délai de péremption de la phase 3 est le 31 octobre 2022

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

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 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 les affectations suivantes : activités productives, services intégrés aux entreprises, logements et commerce ;

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

Considérant que les charges seront affectés par priorité à la création d'équipements scolaires; qu'elles pourront également être affectées à l'aménagement d'espaces publics et de logement ;

Généralités :

Vu l'annulation du PPAS Biestebroeck par le conseil d'état ;

vu la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 8 octobre 2020 « PPAS « Biestebroeck » AG 07/12/2017. – Arrêt du Conseil d'État du 17/06/2020. – Annulation de la partie sud du PPAS « Biestebroeck ». – Élaboration de recommandations. » qui approuve les recommandations pour la partie sud du bassin de Biestebroeck afin de garantir la réalisation des objectifs suivants pour le quartier : «

- requalifier et revitaliser la zone du Canal ;*
- recréer des liaisons urbaines entre les deux rives du Canal ;*
- renforcer les liens entre les quartiers ;*
- répondre à la croissance démographique en renforçant l'attractivité résidentielle ;*
- encourager la mixité des fonctions en favorisant une meilleure intégration des activités portuaires et productives en milieu urbain ;*
- prévoir le développement adéquat d'équipements d'intérêt collectif et en particulier d'équipements scolaires ; que ces recommandations vise à garantir précisément la réalisation des ambitions du plan annulé :*
- garantir la réalisation des espaces publics dans le périmètre complet du PPAS par Beliris ;*
- garantir l'application des prescriptions particulières dans la zone sud du plan où se développent des affectations ZEMU ;*
- garantir l'application des prescriptions particulières dans la zone sud du plan où se développent des affectations portuaires sur les parcelles appartenant et gérées par le Port de Bruxelles : permettre l'accès aux modes doux sur leur périmètre en dehors des heures d'activité ;*
- garantir la création d'un parc au niveau de la rue des Goujons ;*
- garantir la fermeture définitive d'une portion de la Digue du Canal ;*
- garantir les alignements ; garantir la densité de construction qui assure le financement principal de la construction des équipements scolaires via les charges d'urbanisme ;*

que ces recommandations indicatives pour le développement la partie sud du bassin du Biestebroeck se basent et se composent des documents de PPAS Biestebroeck initial (2017) déjà existants :

- PPAS Biestebroeck : 4A – plan des affectations (2017) ;*
- PPAS Biestebroeck : 4B – plan des affectations (2017) ;*
- PPAS Biestebroeck : prescriptions littérales (septembre 2017) ; »*

Que ces recommandations confirment vouloir suivre la philosophie du PPAS pour le développement de la partie sud du Canal et qui témoigne le développement voulu du quartier et validé par toutes les instances puisqu'il a été approuvé ;

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

Considérant que ce projet mixte (industries, commerces, SIE, équipements 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 ;

Considérant que sur les 180 logements, la répartition est de 35 appartements 1 ch., 78 appartements 2 ch, 30 appartements 3 ch. et 2 appartements 4 ch. ou plus ; qu'il convient d'augmenter la proportion pour arriver à 20% de logements 3 ch et plus; que la majorité des logements bénéficie de plusieurs façades et d'une terrasse ; que ces logements sont conformes au Titre II du RRU ;

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 rapport maximal P/S de l'ensemble du site est de 4,3;

Considérant que la superficie du terrain du permis de lotir est de 24.574 m² ;

Considérant que les façades sont en béton gris moyen en façade sert de lien visuel et matériel avec l'ensemble du projet ; Considérant que l'expression architecturale des immeubles tels que projeté est en harmonie avec le cadre environnant ;

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 unanime sous réserve de :

En général :

- *réduire les dimensions des verrières sur le socle du 1er étage (ou les remplacer par des dalles plates vitrées accessibles) au profit d'une meilleure utilisation communautaire tant point de vue qualité paysagère, de circulation et d'habitabilité; fournir un plan paysager à cette fin ;*
- *analyser l'impact de l'acoustique des activités productives sur les logements entre autres pour les verrières et prendre les mesures nécessaires*
- *intégrer au maximum les cabanons d'ascenseur, étages techniques, escaliers et dans les volumes pour les deux tours (T1 et 2) ;*
- *utiliser le toit de la tour 1 que pour les jardins des appartements des logements situées juste en dessous (avec escaliers privatifs) ;*
- *augmenter la proportion de logements 3 chambres pour atteindre à 20% ;*
- *envisager un monitoring des places de parkings afin de pouvoir observer leur utilisation/fréquentation après la mise en œuvre de la première phase en vue de rationaliser le besoin sur le long terme (la prochaine demande sera traitée comme une extension du permis d'environnement en cours d'instruction) ;*

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

- *au droit des accès de parking, utiliser des bordures chanfreinées, ou, le cas échéant, de réduire la largeur de la pente sur une distance maximale de 0.50m à partir de la bordure ;*
- *matérialiser au sol les limites de l'alignement lorsqu'elles ne sont pas construites afin de déterminer la limite entre le domaine public et le domaine privé*
- *suivre pour les eaux de pluies l'option 2*
- *respecter le vadémécum de BE pour les emplacements vélos et leurs accès*

Point de vue du Chantier :

- *Envisager l'utilisation de la voie d'eau pour les transports des matériaux et évacuation des déchets et la rationalisation de la chalandise des flux de matériaux en se coordonnant avec les autres développeurs du site ;*

Point de vue Instances :

- *se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/06/2020 et de l'acceptation des dérogations par la commission de dérogation (SPF Intérieur);*
- *se conformer à l'avis de la commission Astrid du 19/05/2020 ;*
- *modifier les plans afin de répondre à l'avis Access & Go du 14/05/2020 ou solliciter les dérogations;*

La commune émet des réserves par rapport aux jardins et ses accès sur les toits de la tour 1 et au couronnement. »

Vu l'avis favorable conditionnel de BM du 17/11/2020 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de la commission de concertation ;

Vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Anderlecht du 08/12/2020 ;

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés le 17/06/2021; que ces plans visent à répondre aux remarques formulées par la commission de concertation du 12/11/2020 ;

Que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction vu que les modifications sont mineures, ne modifient pas l'objet de la demande et visent à répondre aux remarques formulées;

Considérant que la demande modifiée vise à construire trois immeubles sur un socle de 1.935m² d'activités productives, 355,3m² de services intégrés aux entreprises, 314 m² de commerce et comprenant aux étages 180 logements, et aux 2 sous-sols 159 emplacements de parking et 208 emplacements vélos ;

Considérant qu'il ressort que les plans modifiés introduits rencontrent les conditions émises lors de la commission de concertation, du collège des Bourgmestre et échevins de Anderlecht et du fonctionnaire Délégué à savoir :

- *réduire les dimensions des verrières sur le socle du 1er étage (ou les remplacer par des dalles plates vitrées accessibles) au profit d'une meilleure utilisation communautaire tant point de vue qualité paysagère, de circulation et d'habitabilité; fournir un plan paysager à cette fin ; qu'en effet la dalle centrale a été revue en réduisant la hauteur et les surfaces des verrières et en les subdivisant ; que la vue, à hauteur d'homme, est améliorée et la qualité de l'aménagement de cette dalle également ;*

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

- *analyser l'impact de l'acoustique des activités productives sur les logements entre autres pour les verrières et prendre les mesures nécessaires*
qu'une analyse complémentaire a été réalisée par le bureau BAAM impliquant quelques adaptations au projet ;
- *intégrer au maximum les cabanons d'ascenseur, étages techniques, escaliers et dans les volumes pour les deux tours (T1 et 2) ;*
que pour la T1 le cabanon central est réduit de moitié (de 80 à 40 m²) ;
- *utiliser le toit de la tour 1 que pour les jardins des appartements des logements situées juste en dessous (avec escaliers privatifs) ;*
que le toit de la T1 est redivisé en 3 jardins attribuées aux appartements T01.04 01, 02, 03 ;
- *augmenter la proportion de logements 3 chambres pour atteindre à 20% ;*
que le nombre de logements 3 chambres et plus a augmenté pour atteindre 20,1 % ce qui a pour conséquence la diminution du nombre de logements à 178 ;
- *envisager un monitoring des places de parkings afin de pouvoir observer leur utilisation/fréquentation après la mise en œuvre de la première phase en vue de rationaliser le besoin sur le long terme (la prochaine demande sera traitée comme une extension du permis d'environnement en cours d'instruction) ;*
qu'un système de lecteurs de badges sera placé facilitant la mise en place de monitoring ;
- *au droit des accès de parking, utiliser des bordures chanfreinées, ou, le cas échéant, de réduire la largeur de la pente sur une distance maximale de 0.50m à partir de la bordure ;*
que des bordures d'accès chanfreinées seront placées au droit des accès des parkings ;
- *matérialiser au sol les limites de l'alignement lorsqu'elles ne sont pas construites afin de déterminer la limite entre le domaine public et le domaine privé ;*
que des pavés placés en rouleau marquera le tracé de la limite entre l'espace public et privé ;
- *suivre pour les eaux de pluies l'option 2 ;* que l'option 2 sera suivie ;
- *respecter le vademécum de BE pour les emplacements vélos et leurs accès ;* que le nombre de vélos a été augmenté suite à une analyse plus approfondie du VADE MECUM ;
- *se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/06/2020 et de l'acceptation des dérogations par la commission de dérogation (SPF Intérieur);*
- *se conformer à l'avis de la commission Astrid du 19/05/2020 ;*
- *modifier les plans afin de répondre à l'avis Access & Go du 14/05/2020 ou solliciter les dérogations;*
que les plans ont été modifiés pour répondre à l'avis Access&Go comme par exemple les sas d'ascenseurs avec aire de rotation 150X150 ;

Considérant que le demandeur a introduit l'obtention de la dérogation par la commission de dérogation (SPF Intérieur) en date du 01/09/2021 ;

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 charges d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance de permis d'urbanisme dont les seuils sont dépassés ;

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

Considérant que la demande de permis concerne les affectations suivantes : activités productives, services intégrés aux entreprises, logements et commerce ;

Considérant que la superficie de plancher de logements se situe au-delà du seuil fixé à 1000 m² ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme liées au logement est de 18.486 m² ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 65 EUR par m² par l'arrêté susmentionné (ZEMU) ; que la valeur des charges d'urbanisme s'élève donc à 1.201.590 EUR, soit 18.486 m² 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;

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

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

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

xxx

Considérant que le projet déroge au permis de lotir visé ci-dessus, en ce qui concerne les articles 3.2.1.4 et 3.2.1.1 ;

Que les dérogations au règlement d'urbanisme, en ce qui concerne les 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), 11 (zones de recul aménagée en jardinet), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I ont été octroyées dans le permis de lotir;

que les dérogations au permis de lotir, articles 3.2.1.4 et 3.2.1.1 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Le permis est délivré.

Fait à Bruxelles, le 10/08/2021

Le fonctionnaire délégué,

Bety WAKNINE,
Directrice générale

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART,
Directeur

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

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

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (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) 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.

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

Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

(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 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

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

Permis d'urbanisme (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^{er}. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

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

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

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

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

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

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

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

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

Suite de la procédure PEB¹

Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO₂, 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^{er} 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^{er} 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

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

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

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

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

¹ D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

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

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

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

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

Notification de changement d'intervenants

Selon l'Article 2.2.9 § 2 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE), vous êtes tenu de nous informer de tout changement d'intervenant (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : www.environnement.brussels > 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	facilitateur@environnement.brussels	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	peb-epb@urban.brussels	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	info@confederationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	http://hub.brussels	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 > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

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

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

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

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à
.....
.....(2) **a été octroyé / refusé (3) par**
.....(4) **le** (5).

La décision peut être consultée :

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

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

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

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

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

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

De beslissing kan geraadpleegd worden :

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

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