

Annexe unique à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 modifiant l'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de
demande de permis d'urbanisme

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Remarque préliminaire : les cadres I à V et X, XI et XIV doivent toujours être remplis. Les cadres VI à IX et XII et XIII sont à remplir en fonction
des caractéristiques de la demande.

CADRE I **Identité du demandeur** (*signataire du cadre XIV*)

Je soussigné(e)

☐ **Personne physique**

M/Mme - Prénom:

Nom:

Registre National:

Adresse: n°: bte:

Code postal: Localité:

Pays:

Téléphone: GSM: Fax:

E-mail:

☒ **Personne morale**

Nom: Besix Real Estate Development Forme juridique:

N° d'entreprise: 0435.351.341

Service: xxxx

Adresse: xxxx n°: xxxx bte: xxxx

Code postal: xxxx Localité: xxxx

Pays: xxxx

Prénom du représentant: xxxx

Nom du représentant: xxxx

en qualité:
Téléphone: GSM: Fax:
E-mail:

agissant en qualité de:

☒ Propriétaire

☐ Copropriétaire

☐ Titulaire d'un droit réel sur le bien

☐ Locataire

☐ Mandataire agissant au nom et pour le compte de:

.....
(mandat à joindre à la demande)

☐ Autre (à préciser):

Personne à contacter (si différente du demandeur mentionné ci-dessus ou si plusieurs demandeurs) :

M/Mme - Prénom:

Nom:

Fonction:

Téléphone: GSM: Fax:

E-mail:

Adresse (en Belgique) à laquelle les administrations envoient le courrier dans le cadre de la demande (si différente de celle du demandeur mentionnée ci-dessus ou si plusieurs demandeurs) :

M/Mme - Prénom:

Nom:

Adresse: n°: bte:

Code postal: Localité:

- Les communications dans le cadre de cette demande peuvent-elles être envoyées par mail à l'adresse mentionnée ci-dessus ?

OUI/NON

NB: lorsque la demande est introduite par plusieurs personnes (physiques ou morales), indiquer les coordonnées des autres demandeurs sur une fiche complémentaire (copie du cadre I).

CADRE II		Localisation du bien concerné par la demande							
Code postal	Commune	Adresse	N°		Bte		Cadastre		
			de..	à ..			Division	Section	N°
1050	Ixelles	Chaussée de Waterloo	569				21447B0330/00V003		
1050	Ixelles	Chaussée de Waterloo	567						

CADRE III	Objet de la demande <i>(intitulé synthétique de la demande)</i>
<p>La démolition de la halle existante et la rénovation de la dalle centrale afin de créer 46 appartements répartis entre 2 bâtisse en front de rue sur la Chaussée de Waterloo et la rue Léon Jouret. Un espace commercial au rez anime la Chaussée respectant le ZICHEE applicable dans cette zone.</p>	

CADRE IV**Identification de la demande - Types d'actes et travaux** (cocher le(s) type(s) de travaux concernés par la demande)

- ☒ 1. Construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe
- ☒ 1.1 avec l'intervention obligatoire d'un architecte (cfr chap. II et chap. III, section 1, sous-section 1 de l'arrêté)
- ☐ 1.2. sans l'intervention obligatoire d'un architecte (cfr chap. II et chap. III, section 1, sous-section 2 de l'arrêté)
- ☐ 2. Démolir sans reconstruire (cfr chap. II et chap. III, section 2 de l'arrêté)
- ☐ 3. Modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien bâti (cfr chap. II et chap. III, section 3 de l'arrêté)
- ☐ 4. Modifier le nombre de logements dans une construction existante (cfr chap. II et chap. III, section 3 de l'arrêté)
- ☐ 5. Placer (nombre) dispositif(s) de publicité (cfr chap. II et chap. III, section 4, sous-section 1 de l'arrêté)
- ☐ 6. Placer (nombre) enseigne(s) et/ou publicité(s) associée(s) à l'enseigne (cfr chap. II et chap. III, section 4, sous-section 2 de l'arrêté)
- ☐ 7. Modifier la destination ou l'utilisation d'un bien non bâti (cfr chap. II et chap. III, section 5 de l'arrêté)
- ☐ 8. Utiliser un terrain pour le dépôt, pour le stationnement de véhicules ou pour le placement d'installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation (cfr chap. II et chap. III, section 6 de l'arrêté)
- ☐ 9. Abattre, déplacer ou pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie de (nombre) arbre(s) à haute tige (hors voirie) / modifier la silhouette de (nombre) inscrit(s) l'inventaire du patrimoine immobilier (cfr chap. II et chap. III, section 7 de l'arrêté)
- ☐ 10. Aménager un espace vert et/ou modifier le relief du sol, déboiser ou encore défricher ou modifier la végétation d'une zone dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire (cfr chap. II et chap. III, section 8 de l'arrêté)
- ☐ 11. Réaliser des travaux d'infrastructure et/ou d'aménagement urbain (cfr chap. II et chap. III, section 9 de l'arrêté)
- ☐ 12. Placer ou modifier une installation de télécommunication (cfr chap. II et chap. III, section 10 de l'arrêté)
- ☐ 13. Placer des installations temporaires événementielles ou liées à un chantier (cfr chap. II et chap. III, section 11 de l'arrêté)
- ☐ 14. Réaliser des actes et travaux concernant un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription (cfr chap. II et chap. IV de l'arrêté) (le cas échéant, cocher également le(s) type(s) d'actes et travaux visés aux points 1 à 13).
- ☐ 15. Autre

CADRE V**Particularité(s) de la demande (le(s) type(s) de procédure concernée par la demande)**

- ☐ Demande de permis d'urbanisme à durée limitée.
- ☐ Demande de permis d'urbanisme à durée limitée visant l'occupation temporaire dans un bâtiment existant.
- ☐ Demande permis de régularisation simplifié visé à l'article 330, §3 du CoBAT.
- ☒ Demande de permis d'urbanisme avec étude ou rapport d'incidences, en urbanisme (annexe A ou B du CoBAT).
- ☐ Demande de permis d'urbanisme pour un « projet mixte » (nécessitant simultanément un permis d'environnement de classe IA ou IB).
- ☐ Demande de permis d'urbanisme faisant suite à un certificat d'urbanisme.
Certificat délivré le:
réf communale:
réf régionale:
- ☐ Demande de permis d'urbanisme concernant un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription. Date de l'arrêté:
- ☐ Demande de « permis d'urbanisme modificatif » (portant sur des parties non mises en œuvre d'un permis délivré et en cours de validité).
Permis initial délivré le :
réf communale:
réf régionale:
- ☐ Modification d'une demande de permis d'urbanisme en cours de procédure.
réf communale :
réf régionale : de la demande initiale
- ☐ Demande de permis d'urbanisme pouvant bénéficier d'un délai de péremption de dix ans (demandes relatives à des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné et relatives soit une zone d'espaces verts soit l'une des hypothèses de compétence du fonctionnaire délégué visées à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, du CoBAT)
- ☐ Demande ne présentant aucune des particularités précédentes.

CADRE VI	Caractéristique du projet (remplir les cases pertinentes en fonction du projet) NB: en cas de bâtiments multiples, remplir le tableau ci-dessous pour la globalité du projet et un tableau par bâtiment détaillant les données pertinentes.		
<u>TERRAIN</u>			
Superficie du terrain (m²)	S	4471	
		Existant	Projeté
<u>CONSTRUCTION HORS-SOL</u>			
Total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol (totalement ou partiellement) (m²)	P	7280	8935
Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain	P/S	1.63	2.00
Volume total de la construction hors-sol (m³)		39780	37392
<u>EMPRISE DE LA CONSTRUCTION</u>			
Superficie au sol, calculée en projection horizontale sur la(les) parcelle(s), occupée ou surplombée par des constructions hors-sol, déduction faite des auvents et marquises (m²)	E	4471	3571
Taux d'emprise	E/S	1.00	0.80
<u>SUPERFICIE IMPERMEABLE</u>			
Superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égouttées, telles que les voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ... (m²)	I	0	900
Taux d'imperméabilisation	I/S		
<u>SUPERFICIE DE TOITURE VERTE OU VERDURISEE /VEGETALISEE (M²)</u>			
		0	3353
<u>CITERNE D'EAU DE PLUIE (M³)</u>			
		0	59
<u>DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES (M³)</u>			
<u>LOGEMENT</u>			
Nombre de : - studios		0	3
- lofts		0	0
- appartements 1 ch.		0	7

- appartements 2 ch.		0	11
- appartements 3 ch.		0	25
- appartements 4 ch. ou plus		0	0
- maisons unifamiliales		0	0
Nombre total de logements	L	0	46
Densité de logements par hectare	L /Sx10. 000		
Superficie de terrain (<i>m</i> ²) par logement	S/L		
<u>LOGEMENT COLLECTIF / PARTAGÉ / MODULAIRE</u>			
Nombre de chambres / d’entités / d’unités			
(Préciser le(s) type(s) de logement)			
<u>ETABLISSEMENT HÔTELIER</u>			
Nombre de chambres ou d’entités			
<u>CONSTRUCTIONS ET INFRASTRUCTURES ACCESSIBLES AU PUBLIC</u>			
Capacité d’accueil maximale (nombre de personnes)			

CADRE VII			Tableau des superficies de plancher (m²) (remplir les cases pertinentes en fonction du projet)														
NB : les surfaces communes (dégagements, communs, ...) sont à répartir au prorata des activités respectives concernées.																	
NB : en cas de bâtiments multiples, remplir le tableau ci-dessous pour la globalité du projet et un tableau par bâtiment détaillant les données pertinentes.																	
NB : si l'immeuble comporte plus de niveaux que ceux prévus dans le présent cadre, fournir un tableau similaire complémentaire, en annexe.																	
Etages	Etat	Logement	Bureau	Equipement d'intérêt collectif ou de service public	Commerce	Commerce de gros	Grand commerce spécialisé	Etablissement hôtelier	Activités productives artisanales	Activités productives de haute technologie	Activités productives industrielles	Activités productives de production de services matériels	Activités productives de production de biens immatériels	Activités logistiques	Services intégrés aux entreprises	Autre (1)	Total par étage
4	Existant	0															0
	Projeté	1058															1058
3	Existant	0															0
	Projeté	1447															1447
2	Existant	0															0
	Projeté	1457															1457
1	Existant	0			2809												2809
	Projeté	1457			0												1457
0	Existant	0			4471												4471
	Projeté	2009			1507												3516
total hors-sol	Existant	0			7280												7280
	Projeté	7428			1507												8935
-1	Existant	0															0
	Projeté	0															0
total sous-sol	Existant	0			0												0
	Projeté	0			0												0
Total par affectation	Existant	0			7280												7280
	Projeté	7428			1507												8935

(1) Précision:

CADRE VIII

Tableau relatif aux emplacements de stationnement *(remplir les cases pertinentes en fonction du projet)*

Etages	Etat	Véhicules motorisés				Nombre d'emplacements vélos
		Nombre d'emplacements couverts	Nombre d'emplacements non couverts	total par étage	Dont nombre d'emplacements PMR	
1	Existant	57		57		
	Projeté	0		0		
0	Existant	36		36	0	0
	Projeté	32		32	4	121
total hors-sol	Existant	93		93	0	0
	Projeté	32		32	4	121
total sous-sol	Existant	0		0	0	0
	Projeté	0		0	0	0
Nombre total d'emplacements	Existant	93		93		
	Projeté	32		32		

CADRE IX		Actes et travaux d'infrastructure et/ou d'aménagement urbain et/ou d'aménagement d'espace vert							
VOIRIES: <i>Hiérarchie</i>		<i>Propriété</i>							
<div><input type="checkbox"/> résidentielle</div> <div><input type="checkbox"/> locale</div>		<div><input type="checkbox"/> interquartier</div> <div><input type="checkbox"/> principale</div>		<div><input type="checkbox"/> communale</div> <div><input type="checkbox"/> régionale</div>		<div><input type="checkbox"/> privée</div> <div><input type="checkbox"/> autre:</div>			
Nature des travaux		voirie : <input type="checkbox"/> à créer <input type="checkbox"/> en totalité (de façades à façades) <input type="checkbox"/> à rénover/modifier <input type="checkbox"/> totalité (de façades à façades) <input type="checkbox"/> en partie du profil en travers <input type="checkbox"/> en partie du profil en travers							
Aménagement		Existant		Projeté					
Aire d'intervention (<i>superficie totale en m²</i>)									
- pleine terre (<i>superficie totale en m²</i>)									
- revêtement semi-perméable (<i>superficie totale en m²</i>)									
- revêtement imperméable (<i>superficie totale en m²</i>)									
Berme/pelouse (<i>m²</i>)									
Berme/pelouse (<i>m linéaires</i>)									
Arbre à haute tige (<i>nombre</i>)									
Arbre à haute tige (<i>essence</i>) (<i>NB: en cas d'essences variées, fournir un tableau similaire complémentaire, en annexe</i>)									
				Type de revêtement					
Voirie (<i>m²</i>) dont:		Existant		Projeté		Existant		Projeté	
- chaussée carrossable (<i>m²</i>)									
- chaussée carrossable (<i>m linéaires</i>)									
- stationnement global (<i>m linéaires</i>)									
- stationnement global (<i>nombre d'emplacements</i>)									
- stationnement PMR (<i>nombre d'emplacements</i>)									
- stationnement taxi (<i>nombre d'emplacements</i>)									
- stationnement voitures partagées (<i>nombre d'emplacements</i>)									
- stationnement vélos (<i>nombre d'emplacements</i>)									
- station de vélos partagés (<i>nombre d'emplacements</i>)									
- zone de livraison (<i>m linéaires</i>)									
- piste cyclable marquée (<i>m linéaires</i>)									
- arrêt de transports en commun (<i>nombre et m linéaires</i>)									
- site propre transports en commun uniquement (<i>m linéaires</i>)									
- site propre transports en commun + taxis (<i>m linéaires</i>)									
- site propre transports en commun + vélos (<i>m linéaires</i>)									
- Trottoir (<i>m²</i>)									
- Trottoir (<i>m linéaires</i>)									
- Trottoir cyclo-piéton (<i>m²</i>)									
- Trottoir cyclo-piéton (<i>m linéaires</i>)									
ECLAIRAGE PUBLIC		Existant		Projeté					
Typologie (<i>ex : console, poteau, axiale ...</i>)									
Longueur (<i>m linéaires</i>)									
Points lumineux (<i>nombre</i>)									

Consommation (kW/h)			
<u>COURS ET ETENDUES D'EAU</u>		Existant	Projeté
Curage d'un cours d'eau (m linéaires)			
Curage d'une étendue d'eau (m²)			
Restauration des berges (m linéaires)			
Restauration d'un cours d'eau voûté (m linéaires)			
Remise à ciel ouvert (m linéaires)			
<u>ESPACES « VERTS »</u> <input type="checkbox"/> public <input checked="" type="checkbox"/> privé		Existant	Projeté
Types d'espace « vert » (ex : parc, bois, terrain de sport, etc)		0	0
Superficie de l'espace « vert » (m²)		0	900
Taux d'imperméabilisation		0	100
Emprise des travaux (m²)		0	900
		<input checked="" type="checkbox"/> création <input type="checkbox"/> modification/rénovation	
Type de travaux		<input type="checkbox"/> suppression	
<u>OUVRAGES D'ART & AUTRES INFRASTRUCTURES</u>			
Passerelle	mode:	longueur(m):	surface tablier (m²):
Pont	mode:	longueur(m):	surface tablier (m²):
Tunnel	mode:	longueur (m):	volume en sous-sol (m³):
Bassin d'orage	capacité (m³):	surface (m²):	
Ligne de métro	longueur(m):	voies (nbre):	stations (nbre):
Ligne de chemin de fer	longueur (m):	voies (nbre):	stations (nbre):
Autre:		

La réglementation applicable au projet faisant l'objet de la demande, et, le cas échéant, la réglementation en vigueur au moment de la réalisation des actes et travaux:

☒ Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS),

☒ Le Règlement régional d'urbanisme (RRU) et (*à cocher et remplir, le cas échéant*) :

☐ Le plan d'aménagement directeur (PAD):

.....

☐ Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS):

.....

☐ Le règlement communal d'urbanisme (*ou des bâtisses*) (RCU):

.....

☐ Le règlement d'urbanisme zoné (*communal ou régional*):

.....

☐ Le permis de lotir :

.....

☐ L'arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde ou d'ouverture de la procédure :

.....

☐ Les prescriptions réglementaires du Plan Régional de Mobilité (PRM) et/ou d'un Plan Communal de Mobilité (PCM):

.....

☐ Autre :

Les dérogations et prescriptions sollicitées (*énumérer, expliquer et motiver les dérogations éventuelles*) (*il ne peut jamais être dérogé au PRAS et au PAD*) :

Dérogations

1.

Règlement	Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)
Article	Le projet déroge à l'article 18 du titre VIII du RRU en ce qu'il prévoit une aire de livraisons pour camionnettes d'une hauteur libre de 3,65 mètres alors que le RRU impose une aire de livraison pour camion d'une hauteur libre de 4,3 mètres pour les commerces de plus de 1.000 m ²
Motif	<p>La motivation est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La volonté est de limiter les nuisances de livraisons dans la rue Jouret. - La nature des commerces n'est pas encore connue. Une grande aire de livraison pour camions pourrait attirer des commerces non désirables et/ou trop nuisants

2. Règlement	Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)
Article	Le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU en ce qu'il prévoit 32 emplacements de parcage pour voitures pour 46 appartements alors que le RRU impose un minimum d'un emplacement de parcage par logement.
Motif	<p>La motivation est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet prévoit donc 0,7 emplacements de parcage (voiture) par logement. - Le projet prévoit de nombreux emplacements pour vélos en divers locaux situés au rez-de-chaussée. - Voir le chapitre « Mobilité » du rapport d'incidences : <ul style="list-style-type: none"> o Le taux de 0,7 est supérieur de 13% au taux de motorisation du secteur statistique concerné. o Le projet comprend 115 emplacements pour vélos pour les logements soit 1,1 par chambre ou 2,5 par logement. o 13 emplacements sont accessibles aux vélos cargos. o Le vélo est bien pratiqué dans le quartier ; le nombre de cyclistes dénombrés chaussée de Waterloo lors de nos comptages de circulation en témoigne. o Le site est situé dans un noyau commercial diversifié avec plusieurs grandes surfaces alimentaires et services à proximité directe du site.

3.

Règlement	Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)
Article	Le projet déroge à l'article 16 du titre I du RRU. Le projet prévoit également deux citernes récupération : 31 m ³ dans l'aile Waterloo et 28 m ³ dans l'aile Jouret. Les eaux seront réutilisées pour tous les WC du projet.
Motif	<p>On notera que le RRU de 2006 impose 33 litre par m² de toiture en projection horizontale ce qui donne une capacité minimale de 117 m³. La dérogation est demandée à titre conservatoire eu égard à la rédaction de cette disposition qui prête à interprétation en ce qui concerne la prise en considération des bassins d'orage (cf. C.E., 20 septembre 2018, n° 242.391, Bultot).</p> <p>La disposition précise en effet que dans le cas d'une nouvelle construction, « la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. » Cette fonction est bien celle d'un bassin d'orage et non celle d'une simple citerne d'eau de pluie à usage domestique dont la fonction n'est pas d'offrir un volume de temporisation et de se vider à l'issue d'une forte pluie. La citerne d'eau de pluie peut être « pleine » lors d'une forte pluie et dès lors ne pas atteindre la fonction d'éviter une surcharge du réseau d'égouts telle que fixée par l'article 16, alinéa 2 du Titre I du RRU.</p> <p>Le dimensionnement ainsi prévu est conforme au calculateur « Gestion à la parcelle des eaux pluviales » et le facilitateur eau a été consulté.</p>

Règlement

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Article

L'article 6, §3 du Titre I : prévoit que : « La hauteur des constructions visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échoit de la hauteur du mur acrotère. Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction. »

Motif

En outre, le projet comprend un garde-corps de sécurité en toiture qui est depuis peu imposé pour des raisons de sécurité (le RRU précise que seules les souches de cheminées ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture).

Motivations :

- Les cabanons d'ascenseurs, PAC et trémies techniques HVAC sortent du niveau des toitures plates car techniquement il est impossible de les intégrer au même niveau de toiture.
- Les cabanons et les PAC sont regroupés au centre de la construction. Les cabanons sont au maximum 72 cm plus haut que l'acrotère. Les PAC ont une hauteur de 116 cm. Ainsi, ces éléments ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Le nombre de PAC a été réduit techniquement grâce au recours à la géothermie et grâce à des PAC individuelles situées dans les logement.

Concernant le garde-corps, les motivations sont les suivantes :

- Ce garde-corps est imposé pour des raison de sécurité. D'autres solutions existent (ligne de vie par exemple) mais elles sont maintenant déconseillées par les coordinateurs sécurité.
- Le garde-corps est à claire-voie et rabattable.
- Il sera de couleur et d'aspect discret.
- L'imposition de ce garde-corps est largement postérieure à l'entrée en vigueur du RRU dont les prescripteurs n'ont pu en tenir compte.

Règlement	Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)
Article	L'article 6, §1 du Titre I prévoit que : « La toiture répond aux conditions suivantes : 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ».
Motif	<p>Le projet déroge en ce que la toiture de l'aile « Waterloo 2 » dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (construction voisine n°575) de 45# cm du côté de la chaussée ; le bâtiment projeté est plus profond aux étages (sans pour autant déroger à la profondeur).</p> <p>Motivations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Côté chaussée, cette dérogation est causée par la différence de type de toiture. La construction voisine a une toiture à deux versants et le projet a une toiture plate avec un étage en retrait. L'acrotère du bâtiment projeté est plus bas que la corniche du bâtiment voisin le plus haut et le faîte de la toiture de ce dernier est plus haut que la hauteur maximale du bâtiment projeté. - Le bâtiment projeté est plus profond que ce bâtiment voisin mais en respectant les retrais latéraux dont question à l'article 4, §1, 1 du titre I du RRU. Il dépasse néanmoins la hauteur du profil mitoyen le plus haut. - Du point de vue de l'ensoleillement, du côté de l'intérieur d'îlot, la partie arrière de l'aile « Waterloo » portera de l'ombre aux premières heures du matin sur l'angle intérieur de l'îlot (angle Waterloo-Chalon) de mars à septembre.

6. Règlement	Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)
Article	L'article 4, §1, 2°, a du Titre I prévoit que: « lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ».
Motif	<p>La dérogation concerne les commerces au rez-de-chaussée qui ont une profondeur de 27,6 mètres (commerce 1) et 25,5 mètres (commerces 2 et 3) alors que la construction voisine a une profondeur au rez-de-chaussée de 10,70 mètres (n°565 de la chaussée de Waterloo). Cette dérogation concerne aussi l'ascenseur, l'escalier et la coursive permettant de rejoindre la toiture végétalisée à partir du jardin.</p> <p>Motivations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site se trouve le long de la chaussée de Waterloo et le PRAS comprend un liseré de noyau commercial à cet endroit. L'intention du demandeur est donc de réaliser 3 surfaces commerciales de tailles suffisantes répondant à la demande. - Les commerces ne se développent qu'au rez-de-chaussée. - La toiture des commerces est largement végétalisée (de 30 à 60 cm). - La partie de commerce en dérogation se trouve du côté du n°571 et est séparée du n°565 par la partie conservée du bâtiment ; il n'y a donc aucune privation d'ensoleillement. - Les murs mitoyens sont conservés tels quels. - Cela n'empêche pas le projet de prévoir un jardin en pleine terre totalisant 900 m².

NB: En cas de manque de place, compléter sur une fiche similaire, en annexe ou dans la note explicative visée à l'article 5, 2° de l'arrêté.

NB: Conformément à l'article 13 de 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 et d'environnement, ces documents seront chargés par le demandeur sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y seront consultables par toute personne durant l'enquête publique.

Types de documents

☒ 01. Formulaire de demande de permis d'urbanisme (= *Annexe 1. de l'arrêté*)

☒ 02. Note explicative

☒ 03. Photos significatives

☒ 04. Plans (localisation, implantation, réalisation, détails)

☒ 05. Plans de synthèse (dossier A3)

☒ 06. Renseignements relatifs au titre de propriété

☐ 07. Preuve du paiement des frais de dossier

☐ 08. Avertissement au(x) (co)propriétaire(s) (= *Annexe 2. de l'arrêté*) + Preuve de l'avertissement

☐ 09. Mandat

☒ 10. Formulaire permettant au SIAMU de remettre son avis + le cas échéant, la fiche descriptive et ses annexes éventuelles

☐ 11. Avis du SIAMU + Jeu de plans cachetés par le SIAMU (seulement en cas d'application de l'article 330, § 3, du CoBAT)

<input checked="" type="checkbox"/> 12. Proposition PEB + en cas de demande de dérogation, la note justifiant cette demande
<input checked="" type="checkbox"/> 13. Note préparatoire à l'étude d'incidences ou rapport d'incidences
<input type="checkbox"/> 14. Evaluation appropriée requise par la législation relative à la conservation de la nature
<input checked="" type="checkbox"/> 15. Les documents relatifs à la reconnaissance de l'état du sol (RES)
<input checked="" type="checkbox"/> 16. Avis du Maître-architecte
<input type="checkbox"/> 17. Note motivée ou tout autre document pouvant être imposé par un plan d'affectation du sol ou un règlement d'urbanisme
<input type="checkbox"/> 18. Autorisation préalable du gestionnaire du cours d'eau
<input checked="" type="checkbox"/> 19. Formulaire statistique INS
<input checked="" type="checkbox"/> 20. Axonométrie
<input type="checkbox"/> 21. Reportage photographique intérieur
<input type="checkbox"/> 22. Pièce justifiant l'existence d'un chantier
<input type="checkbox"/> 23. Visuel de la publicité sur bâche de chantier et/ou vinyle publicitaire ou assimilé
<input checked="" type="checkbox"/> 24. Montage photos
<input type="checkbox"/> 25. Tout document permettant de démontrer que les logements sociaux nouvellement créés conformément à l'article 197/1 du CoBAT seront acquis par la SLRB et/ou par une SISP

Liste des documents spécifiques relatifs aux biens classés ou inscrit sur la liste de sauvegarde (ou en cours de classement ou d'inscription)

☐ 26. Note d'intentions

☐ 27. Etudes préliminaires

☐ 28. Plans comprenant un relevé des éléments architecturaux ou de végétation et les détails d'exécution des interventions

☐ 29. Description des travaux et des techniques

Option : éléments supplémentaires pertinents

☐ Note de calcul explicative des dispositifs choisis en vue de l'optimisation de la gestion des eaux

☒ Note d'ensoleillement

☐ Note de démolition (stabilité)

☐ Analyse phytosanitaire pour abattage d'arbre

☒ Note acoustique

☐ Formulaire d'obstacles (Appendice 4)

☐ ...

1/ L'architecte auteur des plans**L'architecte auteur des plans est :**☐ un architecte☒ une « société architecte »☐ l'association de fait, dénommée :et dont le mandataire est : ☐ un architecte ☐ une « société architecte »**Coordonnées de l'architecte :**

M./Mme. – Prénom

Nom:

Registre National: N° matricule (*Ordre des architectes*):

Adresse:

Code postal: Localité:

Téléphone: Fax:

E-mail:

Coordonnées de la « société architecte » :

Nom: BURO II & ARCHI + I

Forme juridique: SPRL N° d'entreprise: 0834.075.680

N° matricule (*Ordre des architectes*): B500342

Adresse du siège social: xxxx, xxxx / xxxx

Code postal: xxxx Localité: xxxx

Représentée par l'architecte: xxxx xxxx

Téléphone: xxxx Fax: xxxx

E-mail: xxxx

Le numéro de matricule de l'architecte n'a pas pu être contrôlé auprès de la base de donnée de l'Ordre des Architectes en date du 18/07/2025 au vu de l'indisponibilité du système

2/ L'architecte chargé du contrôle

L'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux et de leur conformité au permis d'urbanisme ainsi qu'à la réglementation en vigueur est :

☒ le susnommé auteur des plans ☐ autre (*coordonnées*)

.....
.....
Dans le cas où l'architecte chargé du contrôle est différent de l'architecte auteur des plans, le demandeur remplit les données suivantes :

L'architecte chargé du contrôle est :

☐ un architecte

☐ une « société architecte »

☐ l'association de fait, dénommée :

et dont le mandataire est : ☐ un architecte ☐ une « société architecte »

Coordonnées de l'architecte :

M./Mme. – Prénom

Nom:

Registre National: N° matricule (*Ordre des architectes*):

Adresse:

Code postal: Localité:

Téléphone: Fax:

E-mail:

Coordonnées de la « société architecte » :

Nom:

Forme juridique: N° d'entreprise:

N° matricule (*Ordre des architectes*):

Adresse du siège social:

Code postal: Localité:

Représentée par l'architecte:

Téléphone: Fax:

E-mail:

3/ Déclaration de l'architecte auteur des plans

Je déclare être en droit d'exercer la profession d'architecte en Belgique et être valablement assuré.

Je déclare avoir pris connaissance de la réglementation en vigueur visée au cadre X.

Je déclare

☐ n'avoir relevé aucune contradiction entre ces dispositions et le projet faisant l'objet de la demande

☒ relever que le projet faisant l'objet de la demande nécessite des dérogations sollicitées au cadre X.

Je certifie que les renseignements repris dans le présent cadre sont sincères et exacts.

le 05-09-2025 xxxx xxxx a signé numériquement

CADRE XIII

Auteur de projet (à remplir, le cas échéant, si l'auteur des plans est un professionnel (paysagiste, architecte d'intérieur, géomètre, graphiste,...) et si les actes et travaux ne nécessitent pas l'intervention obligatoire d'un architecte)

Coordonnées de l'auteur de projet et/ou d'autre(s) intervenant(s)

M/Mme - Prénom: Nom:

Profession:

Adresse:

Téléphone: Fax:

E-mail:

CADRE XIV

Déclaration du demandeur

Je déclare avoir pris connaissance de la réglementation en vigueur visée au cadre X

☐ Je déclare n'avoir relevé aucune contradiction entre ces dispositions et le projet faisant l'objet de la demande

☒ Je sollicite les dérogations mentionnées dans le cadre X

Je certifie que les renseignements repris dans le présent cadre sont sincères et exacts.

Je joins à ma demande les documents répertoriés au cadre XI.

demandeur principal :

le 05-09-2025 xxxx xxxx a signé numériquement

Remarque générale : les données fournies dans le cadre de la présente demande sont stockées, aux fins de gestion administrative des demandes de permis, dans la base de données informatique NOVA. Certaines données peuvent également figurer sur le site internet régional de l'urbanisme (exemple : l'affiche d'enquête publique pendant la durée de celle-ci).

GLOSSAIRE des principaux termes utilisés dans le présent formulaire de demande :

Accessoire : complémentaire de l'affectation principale et de superficie relative généralement faible.

Activités artisanales : activités de production où la création, la transformation ou l'entretien de biens meubles s'exerce principalement de manière manuelle et pouvant s'accompagner d'une vente directe au public.

Activités industrielles : activités de production mécanisée portant sur la fabrication ou la transformation de biens meubles ou sur l'exploitation de source d'énergie.

Activités de haute technologie :

1° Recherche en laboratoire ou conception utilisant et mettant en œuvre de manière significative des technologies avancées ;

2° Activités productives de biens et de services recourant de manière significative au transfert de technologies en provenance des universités et des instituts supérieurs d'enseignement ou au résultat des recherches d'un laboratoire ou d'un bureau d'études.

Activités logistiques : processus intégré d'opérations que subit un produit fini après sa fabrication jusqu'à sa livraison au client, y compris l'étiquetage, le conditionnement, le stockage, la gestion de stock, la livraison, l'entretien et le service après-vente. Sont assimilés aux activités logistiques, les travaux de gestion ou d'administration et les commerces qui en sont l'accessoire.

Activités productives : activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels. Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire.

Activités de production de biens immatériels : activités de conception et/ou de production de biens immatériels fondée sur un processus intellectuel ou de communication ou liés à la société de la connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, services pré-presse, call centers, ...) ou encore relevant des technologies de l'environnement.

Activités de production de services matériels : activité de prestation de services ou liée à la prestation de services s'accompagnant du traitement d'un bien indépendamment de son processus de fabrication (ex. : transport de documents, entreposage de biens, services de nettoyage, de dépannage et d'entretien...).

Arbre à haute tige : arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 mètre de hauteur et qui atteint au moins 4,00 m.

Architecte : la profession d'architecte est réglementée en Belgique. Pour pouvoir exercer valablement la profession, il faut être membre d'un des tableaux de l'Ordre des Architectes et être légalement assuré en responsabilité professionnelle (cfr loi du 20/02/1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et loi du 26/06/1963 créant un Ordre des architectes).

Bureau : local affecté :

- soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ;
- soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;
- soit aux activités des entreprises de service intellectuel à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels.

Citerne de récupération des eaux pluviales : citerne dont la fonction essentielle est le stockage des eaux pluviales pour leur réutilisation pour des usages domestiques.

Commerce : ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes.

Commerce de gros : ensemble des locaux dans lesquels sont vendus des biens meubles en quantités importantes à des détaillants, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes. Destination : la fonction à laquelle le bien doit être employé d'après le permis de bâtir ou d'urbanisme y relatif. A défaut de permis ou d'informations à ce sujet dans le permis, la destination s'entend de l'affectation donnée au bien par les plans auxquels le titre II du CoBAT confère une valeur réglementaire.

Dispositif de gestion des eaux pluviales : technique(s) d'aménagement et/ou ouvrage(s) assurant le stockage temporaire des eaux pluviales, au travers d'une ou plusieurs fonction(s) d'infiltration, d'évaporation, d'évapotranspiration et/ou de débit régulé.

Enseigne : inscription, forme, image ou ensemble de celles-ci apposé(e) sur un immeuble et relative/relatif à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.

Entreposage : stockage de biens meubles à ciel ouvert ou non.

Équipement d'intérêt collectif ou de service public : construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque. Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats. Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics.

Etablissement hôtelier : établissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle, tel que hôtel, auberge, auberge de jeunesse, motel, pension, appart-hôtel, flat-hôtel, ...

Grand commerce spécialisé : commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m² et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relève d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire.

Logement : logement répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- être formé par des modules composés de matériaux légers, déplaçable et temporaire ;
- présenter un caractère social prépondérant ;
- être installé par un opérateur immobilier public ou par toute autre personne agréée à cet effet ;
- avoir une superficie de plancher nette minimale déterminée en fonction du nombre de personnes occupant le logement ; cette superficie nette minimale ne peut être inférieure à 12 m² pour un logement occupé par une personne.

Logement partagé : logement destiné à l'habitation de plusieurs ménages.

Parcelle : parcelle cadastrale.

Publicité : inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, quel que soit le type de format ou de technologie utilisé, en ce compris le dispositif qui la supporte, à l'exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries, lieux et établissements d'intérêt général ou à vocation touristique. La publicité peut être : - d'intérêt public (totalement ou principalement), c'est-à-dire liée (totalement ou principalement) à des événements culturels, sportifs ou sociaux, concerner des panneaux explicatifs, des campagnes de sensibilisation concernant la santé publique, le social, la culture, la mobilité d'intérêt public, l'environnement ou concerner une enquête publique. - d'intérêt commercial (totalement ou principalement), c'est-à-dire liée visant des marques, produits et/ou services commerciaux.

Publicité associée à l'enseigne : publicité dont le message publicitaire est axé sur un produit ou un service distribué ou presté par l'occupant commercial ou industriel de l'immeuble et qui n'est pas susceptible d'être modifié pendant la durée du permis.

Situation existante : situation existante de droit et non de fait.

Superficie de plancher : totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins de 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Terrain : parcelle ou ensemble de parcelles contigües, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire.

Utilisation : l'utilisation s'entend, au sein de la destination visée à l'article 98, §1er, 5°, a), de l'activité précise qui s'exerce dans ou sur le bien. A défaut d'informations à ce sujet dans le permis, la première utilisation est considérée comme une modification d'utilisation.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 1^{er} avril 2021 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme

Bruxelles, le 1^{er} avril 2021.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt régional,

R. VERVOORT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du Multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

S. GATZ