



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1719363
 Votre réf. / Uw ref. -

Annexes / Bijlagen Avis : Siamu, Access&Go, Vivaqua, BM, Astrid

Contact Audrey HANSON, Attaché - tél. : 02 432 83 77 mail : ahanson@urban.brussels

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Rue des Trèfles
- Objet de la demande : Construction d'un ensemble de 120 logements, une unité pour profession libérale et 2 commerces répartis sur deux bâtiments mitoyens et 3 bâtiments isolés, ainsi que 137 places de parking sur 2 niveaux de sous-sol (art.191).

attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 16/10/2019 ;

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 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

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

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

Vu les avis du et 16/10/2020 du 15/06/2021 du Collège des Bourgmestre et Echevins de Anderlecht ;

Attendu que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2020 au 09/09/2020 et que 2 réclamations ont été introduites ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/05/2021 au 22/05/2021 et que 2 réclamations ont été introduites ;

Vu les avis des commissions de concertation du 17/09/2020 et du 27/05/2021 ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme,

ARRETE :

Article 1er Le permis est délivré à BLUESTONE INVEST, Monsieur Paul Van Butsele

pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zones de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du Plan particulier d'affectation du sol: PPAS N° 20 "ABORDS DU RING" (AR 06/11/1956) ;

Considérant que la demande initiale introduite le 12/07/2019 avait pour objet la construction de 153 logements et 2 commerces répartis sur 1 bâtiment mitoyen et 2 bâtiment isolés, ainsi que 159 places de parking sur 2 niveau de sous-sol

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - prescription particulière 4.2.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : plus de 200 m² de commerce hors liseré en zone de forte mixité ;
 - prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 153, §2 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles:
 - 3 (implantation de la construction en mitoyenneté) ;
 - 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;
 - 6 (éléments techniques en toiture) ;
 - 6 (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - 7 (implantation d'une construction isolée) ;
 - 8 (hauteur d'une construction isolée) ;
 - 10 (Eléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels) ;
 - 13 (maintien d'une superficie perméable) ;
- Application de l'article 124 du COBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :

- 25 bis) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;
 - 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.
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : permis d'environnement de classe 1B ;

Considérant que les instances suivantes ont été interrogés :

- La commission de sécurité Astrid ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale
- AccessAndGo ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 02/03/2020 ;

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

Vu les recommandations sur l'étude de faisabilité intégré daté du 10/10/2019 de Bruxelles Environnement;

Considérant l'avis d'AccessAndGo daté du 22/11/2019 ; que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU ; que certaines portes de l'immeuble AB ne présentent pas un libre passage de 85 cm, feuille de 93 cm ; que ces portes doivent être remplacées par des modèles dont la feuille de porte atteint au moins 93 cm ;

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

Considérant que la Commission de Sécurité ASTRID dans son avis daté du 05/11/2019 a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID au sous-sol du bâtiment étant donné que les surfaces de chaque niveau souterrain dépasse 2500m²;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2020 au 09/09/2020 et que 2 réclamations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Opposition à l'entrée et la sortie de 159 voitures pour ce quartier habité, l'endroit n'est pas adapté ;
- Pourquoi augmenter le nombre de parking si fort et pourquoi ne pas augmenter le nombre de places parking vélos ; c'est mieux pour l'environnement et c'est pour une ville plus verte, ce vers quoi l'on va ;
- Comment trouver une solution à cela ;
- Piétonnier bien étudier ;
- Pourrait-on avoir un accès piétonnier vers l'accès à la future gare RER ?;
- Prévoir un espace perméable...(parc) ;
- Projet très dense, avec des hauteurs trop importantes ;
- Beaucoup trop de dérogation au RRU (min 10) ;
- Passage piéton plus visible et donc moins dense, il faudrait faire deux bâtiments 3 façades à front de rue et pas un seul grand bâtiment avec un porche ;
- Aucun projet d'ensemble avec les autres projets. Pas d'intégration dans le quartier. Pas de vue d'ensemble articulé autour du quartier des trèfles ;
- Fait état de l'état déplorable de la route de Lennik ;

Considérant l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 17/09/2020 libellé comme suit :

« Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS et dans le Plan particulier d'affectation du sol: PPAS N° 20 "ABORDS DU RING" (AR 06/11/1956) ;

Considérant que la demande vise à construire un ensemble de 153 logements et 2 commerces répartis sur 1 bâtiment mitoyen et 2 bâtiments isolés, ainsi que 159 places de parking sur 2 niveaux de sous-sol ;

Qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2020 au 09/09/2020 et a donné lieu à 2 réclamations pour les motifs suivants :

- application de l'article 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidence
 - 20) propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
 - 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 ;
 - 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 ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription particulière 4.2.3 : plus de 200 m² de commerce hors liseré en zone de forte mixité ;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de l'article 153, §2 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles:
 - 3 (implantation de la construction en mitoyenneté) ;
 - 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;
 - 6 (éléments techniques en toiture) ;
 - 6 (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - 7 (implantation d'une construction isolée) ;
 - 8 (hauteur d'une construction isolée) ;
 - 10 (Eléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels)) ;
- 1B article 40 et 41 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

permis environnement:

exploitation (rubriques) : parking couvert où sont garés des véhicules automobiles ou remorques;

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

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

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

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

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

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médical d'Urgente du 02/03/2020;

Vu la décision de la commission de sécurité ASTRID du 5/11/2019 d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du sous-sol ;

Vu l'avis de l'association Nationale pour le logement des personnes Handicapées du 22/11/2019 ; que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU : « Certaines portes de l'immeuble AB ne présentent pas un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. Ces portes doivent être remplacées par des modèles dont la feuille de porte atteint au moins 93 cm » ;

Considérant qu'un permis d'environnement de classe 3 pour le chantier devra être introduit auprès du service Permis d'environnement de la commune d'Anderlecht ;

Que la parcelle est très profonde et se situe au bout de la rue des Trèfles (qui tourne ensuite à droite en rue Delwart) :

- En continuation d'une rue composée de bâtiments mitoyens R+1+T;*
- à droite de la parcelle concernée en intérieur d'îlot, se situent 5 bâtiments de bureaux (square Marie Curie) isolés en contrebas (R+3 à 4); qu'à l'arrière de ces bâtiments se situe le Ring O ;*
- à l'arrière de la parcelle concernée, route de Lennik, il existe un ensemble de logements/ commerces/ logements étudiants (R+7+étage en retrait) ayant fait l'objet d'un permis de lotir (lots 1 à 3); que la parcelle fait partie du lot 4 du permis de lotir dont aucune prescription n'est prévue ;*
- de l'autre côté de la rue, existe le quartier Trèfles de maisons unifamiliales de gabarit R+2+T réglementé par un PPAS ;*
- La construction d'un ensemble de 3 immeubles (A/B, C, D), dont 1 bâtiment est implanté en mitoyenneté rue des Trèfles, un bâtiment isolé (D) , à 12 m de la façade arrière perpendiculairement au bâtiment à rue, créant une fermeture de l'îlot avec la route de Lennik et ensuite un double bâtiment (A/B) isolé en intérieur d'îlot;*
- Que le bâtiment à rue « C » est aligné sur la rue et construit contre la limite mitoyenne gauche analogue à 3 bâtiments différents (maisons, duplex, mixte); que l'entrée vers l'intérieur de l'îlot se fait au milieu de l'immeuble par un grand porche permettant de deviner l'intérieur d'îlot et de séparer les gabarits et affectations de 2 types (hauteur/profondeur); que le bâtiment C est de gabarit R+1+ un étage en retrait sur 2 maisons, ensuite de gabarit R+3; que la profondeur augmente également au fur et à mesure qu'on s'éloigne des petites maisons unifamiliales ; que ce bâtiment abrite 2 maisons unifamiliales contre les maisons mitoyennes existantes, ensuite des duplex pour terminer par 2 commerces de 391 m² au total, et des logements collectifs de 4 à 6 chambres avec espaces communautaires aux étages; que l'entrée vers le parking du sous-sol se fait en partie droite ; que les façades sont réalisées en briques de teinte claire et de châssis de teinte anthracite ;*
- Que le bâtiment D, est une barre de logements placée perpendiculairement au bâtiment C (voirie) de gabarit R+2 vers R+5 le plus on s'éloigne de la rue des Trèfles ; qu'il se situe à 12 m du bâtiment C, à 8m minimum de la limite mitoyenne et à une cinquantaine de mètres des maisons de la route de Lennik ; que ce bâtiment abrite 58 logements ; que les façades sont prévues en brique de teinte claire et châssis en aluminium anthracite; que la majorité des séjours sont orientés au sud ; qu'un porche est prévu au milieu du bâtiment permettant l'accès aux 265 vélos (sous-sol) ;*
- Que les Bâtiments A et B se situent au centre de l'intérieur de l'îlot relié en U; que l'espace entre les bâtiments A/B et D permet un passage cyclo piéton à travers le site pour relier la rue des Trèfles à la route de Lennik à l'arrière ; que le bâtiment A le plus à l'arrière est de gabarit R+6+T ; que les matériaux utilisés sont des panneaux de couleur claire (de type eternit) et des menuiseries métalliques de teinte anthracite. Que le bâtiment B de gabarit R+4 comprend des façades en brique de teinte claire et châssis en aluminium anthracite ;*
- Un parking souterrain de deux niveaux est prévu en dessous du bâtiment C se prolongeant vers le bâtiment A/B, qui comprend 159 emplacements voitures (153 pour les habitants et 6 pour les commerces); que le projet comptabilise 269 emplacements de vélos ;*

Considérant qu'il n'est pas adéquat de refermer l'îlot par rapport à la route de Lennik ; que son implantation n'est pas appropriée au vue de la distance par rapport à la limite mitoyenne ; que les logements du bâtiment

D ont une vue plongeante sur les jardins des maisons de la route de Lennik ; que le gabarit de ce bâtiment est trop important et ne permet pas de créer une liaison harmonieuse avec les gabarits qui l'entourent ;

Considérant que la typologie du bâtiment D ne correspond pas à ce qui est déjà présent en intérieur d'îlot, qu'il s'agit d'une barre de logement, que cette typologie correspond mieux pour un bâtiment à front de voirie ; que de plus son implantation divise en deux la poche de verdure de l'intérieur d'îlot ce qui est dommageable à la biodiversité, aux qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ce qui est contraire à la prescription 0.6 du PRAS; qu'il y a lieu de maintenir cette poche de verdure en continuation avec les jardins des maisons Route de Lennik ;

Qu'une typologie de bâtiments isolés en intérieur d'îlot pourrait toutefois être envisageable vu la taille gigantesque de la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu d'éloigner tous les bâtiments des limites de propriété arrière ou de réduire sa profondeur de manière à limiter son impact en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de construction d'un immeuble de 3 Bâtiments avec 153 logements au total et des petits commerces ainsi qu'un parking de 159 places ;

Considérant que la demande déroge à l'articles 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur des constructions ; qu'en effet une faible partie du projet n'a pas 0,60 m de terre arable en ce que la future norme parking demande une hauteur de maximum 6 m entre le niveau bas du parking et son entrée ; que les bâtiments en intérieur d'îlot a été rehaussée de 1 m afin de respecter cet article ;

Considérant que la demande déroge à l'articles 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant ; que le projet fait une transition entre les maisons unifamiliales de la rue des Trèfles d'une hauteur de 6,32 m de corniche et les immeubles de bureaux d'une hauteur de 12,80 m ; que le gabarit R+1 à R+2 s'intègre au cadre urbain environnant et aux futures maisons situées en face ;que de plus les affectations commerciales prévues ont une hauteur plus importante ; que les acrotères sont de 0,70 m afin de dissimuler les cabanons d'ascenseurs ;

Considérant que la demande déroge à l'articles 6 §1 du Titre I du RRU en ce qui concerne les toitures ; qu'en effet le projet fait une transition entre les immeubles de bureaux, les maisons de la rue tant en mitoyenneté que dans le futur PPAS en face ; que 2 maisons unifamiliales s'accrochent avec le même gabarit que les maisons mitoyennes et suivent ensuite la transition de gabarit ;

Considérant que la demande déroge à l'articles 6§3 du Titre I du RRU en ce qui concerne les cabanons en toiture ; qu'en effet, pour des raisons techniques, les cabanons doivent dépasser la dalle ; que seul l'acrotère est rehaussée de 0,70 m ;

Considérant que la demande déroge à l'articles 8 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur des bâtiments isolés ; que la dérogation n'est pas demandée car justifiée en ce que la hauteur moyenne pondérée par les largeurs des façades respecte cet article ;

Considérant que les affectations prévues sur le site sont du commerce (391 m²) et des logements ; que ces affectations sont conformes à la zone de Forte mixité au PRAS ; qu'on retrouve une mixité de fonction ;

Considérant que le demandeur n'a pas encore d'idée du type de commerce qui seraient intéressé, qu'il pense éventuellement à y installer ses bureaux ;

Qu'au total 153 logements sont prévus sur la parcelle (18 studios, 39 logements 1ch, 53 logements 2ch et 35 logements 3ch, 6 logements collectifs de 4 à 6 chambres et 2 maisons unifamiliales) ;

Considérant qu'il y a la proportion des logements permet de varier la typologie et la mixité de logements ;

Que les logements sont majoritairement traversant et répondent au Titre II du RRU en ce qui concerne les normes de confort et d'habitabilité des logements ;

Considérant cependant que certains logements ont des pièces dont les murs ne sont pas parallèles, que certaines de ces pièces sont difficilement aménageable, qu'il y a lieu d'être plus généreux spatialement dans ces pièces ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un local poussette à chaque entrée d'immeuble ainsi que quelques emplacements pour vélos ; considérant qu'il y a également lieu d'étudier la possibilité de placer de plus petits locaux poubelle à chaque entrée ;

Considérant que le projet ne répond pas à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qu'il ne prévoit pas une place de parking /logement ;

En général :

Considérant que le projet d'une superficie d'environ 9.334 m² prévoit l'aménagement de zones végétalisées qui totalisent une surface de 2.593 m² ce qui correspond à 67% de la superficie totale du projet et d'espaces verts d'une superficie supérieure à 500 m² que la prescription 0.2 du PRAS est dès lors respectée par le maintien de plus de 10% d'espace vert ;

Que la création de zones verdurisées et de pleine terre, vise également à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;

Considérant que la parcelle permet une bonne gestion des eaux, de la faune et la flore et répond à la prescription 0.6 du PRAS

Que de manière générale le projet est dense, que le bâtiment D n'est pas adéquat à la typologie du contexte urbain et le bâtiment A trop proche des bâtiments arrière ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, tel qu'actuellement présenté, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Charges d'urbanisme :

considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité délivrance de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme;

considérant qu'en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise;

considérant que le demandeur n'a pas intégré de proposition en termes de charges d'urbanisme à sa demande de permis à l'autorité délivrante; qu'il y a lieu de faire une proposition ;

AVIS DEFAVORABLE unanime »

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de commission de concertation du 17/09/2020 ;

Considérant que le demandeur a introduit un projet modifié le 09/04/2021, le 14/04/2021 et le 26/04/2021 en application de l'article 177/1 du Cobat en vue de répondre aux remarques formulées par la commission de concertation ;

Considérant que l'accusé de réception de dossier complet de la demande modifiée date du 29/04/2021 ;

Considérant que la demande modifiée (art. 177/1) vise à la construction d'un ensemble de 126 logements, une unité pour profession libérale et 2 commerces répartis sur un bâtiment mitoyen et 4 bâtiments isolés, ainsi que 137 places de parking sur 2 niveaux de sous-sol. ;

Considérant que le projet modifié est soumis à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/05/2021 au 22/05/2021 et que 2 réclamations ont été introduites ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - prescription particulière 4.2.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : plus de 200 m² de commerce hors liseré en zone de forte mixité ;

- prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;
- Application de l'article 126, §11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles:
 - 3 (implantation de la construction en mitoyenneté) ;
 - 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
 - 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;
 - 6 (éléments techniques en toiture) ;
 - 6 (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - 7 (implantation d'une construction isolée) ;
 - 8 (hauteur d'une construction isolée) ;
 - 13 (maintien d'une surface perméable) ;
- Application de l'article 176/1 du COBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² ;
 - 25 bis) espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;
 - 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.
- Application l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : permis d'environnement de classe 1B ;

Considérant que les instances suivantes ont été interrogés :

- Vivaqua ;
- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale
- Bruxelles Mobilité – Direction des Voiries : Voiries régionales;
- AccessAndGo

Considérant que les réclamations portent principalement sur le manque de stationnement prévu pour les commerces et l'utilisation des logements collectifs ; qu'en séance, les réclamations principales non cités ci-dessus portent principalement sur l'insécurité du quartier, la densité du projet, les problèmes de mobilité, les vues directes sur les fonds voisins, les gabarits et les nombreux projets de développement du quartier ;

Vu l'avis favorable sous condition de Bruxelles Mobilité du 19/05/2021 qui demande de prévoir un dispositif qui garantisse l'offre de stationnement vélo (pas d'utilisation alternative des boxes) et sa mise à disposition de tous les habitants et de prévoir la possibilité de recharge pour vélos électriques ;

Considérant que dans son avis daté du 10/05/2021, Vivaqua a remis des prescriptions pour la mise en œuvre et des recommandations d'usage ;

Considérant l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/05/2021 ;

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

Considérant l'avis d'AccessAndGo daté du 22/05/2021 ; que le projet modifié est conforme aux exigences du RRU ;

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

Considérant que VIVAQUA, dans son avis daté du 10/05/2021, des prescriptions pour la mise en œuvre, et ont émis les recommandations d'usage, ci-annexé ;

Considérant l'avis unanime favorable sous conditions de la commission de concertation du 27/05/2021 :

« Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS N° 20 "ABORDS DU RING" (AR 06/11/1956) ;

Attendu que la demande vise à construction d'un ensemble de 126 logements, une unité pour profession libérale et 2 commerces répartis sur un bâtiment mitoyen et 4 bâtiments isolés, ainsi que 137 places de parking sur 2 niveaux de sous-sol. ;

Procédure :

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 17/09/2020 sur la construction d'un ensemble de 153 logements et 2 commerces répartis sur 1 bâtiment mitoyen et 2 bâtiments isolés, ainsi que 159 places de parking sur 2 niveaux de sous-sol ;

Vu le courrier du 26/11/2020 du demandeur déclarant son intention d'introduire des plans modifiés ;

Vu les plans modifiés introduits en date du 09/04/2021, du 14/04/2021 et du 26/04/2021 ; que la demande modifiée a pour objet la construction d'un ensemble de 126 logements, une unité pour profession libérale et 2 commerces répartis sur un bâtiment mitoyen et 4 bâtiments isolés, ainsi que 137 places de parking sur 2 niveaux de sous-sol ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/05/2021 au 22/05/2021 pour les motifs suivants :

- *Application de l'article 75 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :*
 - 20) *propriété plantée de plus de 5000m² ;*
 - 25) *parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique;*
 - 32) *logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m² ;*
- *Application de l'article 124 à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ;*
- *Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;*
- *Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;*
- *Application de la prescription particulière 4.2.3 du PRAS : plus de 200m² de commerce hors liséré de noyau commercial ;*
- *Application de l'article 188 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :*
 - *3 : implantation d'une construction mitoyenne ;*
 - *4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;*
 - *5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;*
 - *6 : toiture ;*
 - *7 : implantation d'une construction isolée ;*
 - *8 : hauteur d'une construction isolée ;*
 - *13 : maintien d'une surface perméable ;*

Considérant que l'enquête a donné lieu à une réclamation, que ces dernières portent principalement sur le manque de stationnement prévu pour les commerces et l'utilisation des logements collectifs ;

Qu'en séance, les réclamations principales non cités ci-dessus portent principalement sur l'insécurité du quartier, la densité du projet, les problèmes de mobilité, les vues directes sur les fonds voisins, les gabarits et les nombreux projets de développement du quartier ;

Vu l'avis favorable sous condition de Bruxelles Mobilité du 19/05/2021 qui demande de prévoir un dispositif qui garantisse l'offre de stationnement vélo (pas d'utilisation alternative des boxes) et sa mise à disposition de tous les habitants et de prévoir la possibilité de recharge pour vélos électriques ;

Vu l'avis du SIAMU du 19/05/2021 ;

Permis d'environnement :

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'environnement pour l'exploitation (rubriques) d'un parking couvert où sont garés des véhicules automobiles ou remorques ;

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

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

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

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

Considérant qu'un permis d'environnement de classe 3 pour le chantier devra être introduit auprès du service Permis d'environnement de la commune d'Anderlecht ;

Situation du site :

Considérant que la parcelle est très profonde et se situe au bout de la rue des Trèfles (qui tourne ensuite à droite et devient la rue Delwart) ;

Considérant que la rue des Trèfles est une rue composée de bâtiments mitoyens R+1+T;

Considérant que à droite de la parcelle concernée, en intérieur d'îlot, se situent 5 bâtiments de bureaux (square Marie Curie) isolés en contrebas (R+3 à 4); qu'à l'arrière de ces bâtiments se situe le Ring O ;

Considérant qu'à l'arrière de la parcelle concernée, route de Lennik, il existe un ensemble de logements/commerces/ logements étudiants (R+7+étage en retrait) ayant fait l'objet d'un permis de lotir (lots 1 à 3); que la parcelle fait partie du lot 4 du permis de lotir dont aucune prescription n'est prévue ;

Considérant que de l'autre côté de la rue, existe le quartier Trèfles de maisons unifamiliales et immeubles à appartements de gabarit R+2+T réglementé par un PPAAS ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un ensemble de 5 immeubles (A, B, C, D et E), dont 2 bâtiment (B et C) sont implantés à l'alignement et en mitoyenneté rue des Trèfles, deux bâtiments isolés (D et E), perpendiculairement au bâtiment C à rue et ensuite un bâtiment (A) isolé en intérieur d'îlot ;

Projet :

Considérant qu'il s'agit d'une demande de construction d'un ensemble de 5 bâtiments avec 126 logements au total, un espace pour profession libérale et des petits commerces ainsi qu'un parking de 137 places ;

Considérant que le bâtiment à rue « C » est aligné sur la rue et construit contre la limite mitoyenne gauche analogue à 3 bâtiments différents (maisons, appartements, mixte); que le bâtiment est de gabarit R+1+ un étage en retrait sur 2 maisons, ensuite de gabarit R+3; que la profondeur augmente également au fur et à mesure qu'on s'éloigne des petites maisons unifamiliales ; que ce bâtiment abrite 2 maisons unifamiliales de 4 chambres contre les maisons mitoyennes existantes, ensuite des appartements de 1 à 3 chambres pour terminer par 1 commerce; que les façades sont en briques de teinte claire avec des balcons en béton de teinte claire, des garde-corps en métal de couleur anthracite, des pare-vue en métal perforé de couleur anthracite et des menuiseries extérieures en aluminium couleur anthracite ;

Considérant que l'immeuble B est implanté à l'alignement contre la limite mitoyenne du bâtiment Square Marie Curie, qu'il abrite des logements collectifs de 4 à 6 chambres avec espaces communautaires, un parking vélo de 45 emplacements et un commerce ; que l'entrée vers le parking du sous-sol se fait en partie

droite ; que les façades sont prévues dans les mêmes matériaux que ceux du bâtiment C de manière à assurer une continuité et une perception de l'ensemble à rue ;

Considérant que l'entrée vers l'intérieur de l'îlot se fait entre ces deux bâtiments, que ce passage cyclo/piétons est fermé le soir au moyen d'une grille en métal de couleur anthracite, que ce passage doit rester ouvert et accessible au public en journée afin d'assurer l'activation de l'intérieur d'îlot, l'accès aux logements et à l'activité de la profession libérale ;

Considérant que les bâtiments D et E sont des bâtiments isolés implantés le long des limites mitoyennes avec les jardins des maisons de la route de Lennik, qu'ils sont implantés dans la continuité du bâtiment C (voirie) le long du passage en intérieur d'îlot, que leur gabarit est un R+4 ;

Que le bâtiment D se situe à 16 m du bâtiment C, à 8m minimum de la limite mitoyenne et à plus de 50 m des façades arrières des maisons de la route de Lennik ; que ce bâtiment abrite 30 logements ; que les façades sont prévues en brique de teinte claire avec des balcons en béton de teinte claire, des garde-corps en métal de couleur anthracite et des menuiseries extérieures en aluminium couleur anthracite ;

Que le bâtiment E se situe à 15m du bâtiment D, à 8m minimum de la limite mitoyenne et à plus de 40m des façades arrières des maisons de la route de Lennik, que 10m le sépare de la façade sud du bâtiment A ; que ce bâtiment abrite 15 logements ; que les façades sont en brique de teinte claire avec des balcons en béton de teinte claire, des garde-corps en métal de couleur anthracite et des menuiseries extérieures en aluminium couleur anthracite ;

Que le bâtiment A se situe au centre de l'intérieur de l'îlot; que l'espace entre les bâtiments A, D et E permet un passage cyclo piéton à travers le site pour relier la rue des Trèfles à la route de Lennik à l'arrière ; que le bâtiment A a un gabarit variant de R+3 à R+6 ; qu'un local vélo est prévu au rez-de-chaussée ; que les matériaux utilisés sont des panneaux de couleur claire (de type eternit) et des menuiseries métalliques de teinte anthracite;

Considérant que l'implantation projetée permet de séparer l'îlot en deux, de lui rendre des dimensions plus appropriées notamment par la création d'une voirie cyclo/piétonne le long de laquelle sont implantés les bâtiments et de créer deux poches de verdure reliées entre elle en intérieur d'îlot, que cela est favorable à la biodiversité, aux qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et va dans le sens de la prescription générale 0.6 du PRAS; que les typologie de bâtiments isolés en intérieur d'îlot permettent de créer une liaison et une harmonie entre les différents bâtiments existants dans l'îlot ;

Considérant que la demande prévoit un étage en sous-sol au niveau du bâtiment C avec les caves et compteurs des logements de ce bâtiment ;

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS ; que la demande prévoit des commerces d'une superficie totale de 317 m² situés au niveau des rez-de-chaussée des immeubles à front de rue ; que la prescription 4.2.3 du PRAS prévoit qu'en dehors des lisérés de noyau commercial les rez-de-chaussée peuvent être affectés aux commerces jusqu'à 200m², que ce seuil peut être porté à 1000m² si cette augmentation est dûment motivée par des raisons sociales et économiques et que les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ; que le PPAS Trèfles en face de la parcelle prévoit des commerces au rez-de-chaussée également, qu'il s'agit d'un nouveau quartier et que des commerces de proximité sont dès lors nécessaires afin de l'activer, que tels qu'ils sont prévus dans la demande, ils participent au réseau économique et social du quartier et ne portent pas atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Que l'espace pour profession libérale se trouve au rez-de-chaussée du bâtiment A en connexion directe avec le passage cyclo/piéton, que cela permet également d'activer cette connexion ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation d'une construction mitoyenne, que le bâtiment B est implanté à l'alignement alors que les bâtiments voisins sont en retrait de la limite mitoyenne, qu'il s'agit d'une situation particulière puisque le bâtiment se trouve à l'angle de la voirie, que cette implantation permet de réduire les espaces résiduels et vient recréer un front bâti structurant l'espace public sans engendrer de nuisances pour les voisins, que la façade concernée sera traitée avec les mêmes matériaux de façade que le reste du bâtiment ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur des constructions ; que le bâtiment C est plus profond que la construction voisine de référence de 4m, que

cependant cette profondeur n'est atteinte qu'après un recul de 11m de telle sorte que cela n'a pas d'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines et n'engendre pas de nuisances, que cette différence de profondeur permet de définir l'entrée du passage cyclo/piétons ;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de façade avant de la construction mitoyenne ; que le projet fait une transition entre les maisons unifamiliales de la rue des Trèfles d'une hauteur de 6,32 m de corniche et les immeubles de bureaux d'une hauteur de 12,80 m ; que le gabarit R+1 à R+2 s'intègre au cadre urbain environnant et aux futurs immeubles situés en face ; que de plus les affectations commerciales prévues ont une hauteur plus importante ; que les acrotères sont de 0,70 m afin de dissimuler les cabanons d'ascenseurs ;

Considérant que la demande déroge à l'articles 6 §1 du Titre I du RRU en ce qui concerne les toitures ; qu'en effet le projet fait une transition entre les immeubles de bureaux, les maisons de la rue tant en mitoyenneté que dans le futur PPAS en face ; que 2 maisons unifamiliales s'accrochent avec le même gabarit que les maisons mitoyennes et suivent ensuite la transition de gabarit ;

Considérant que la demande déroge à l'articles 6§3 du Titre I du RRU en ce qui concerne les cabanons en toiture ; qu'en effet, pour des raisons techniques, les cabanons doivent dépasser la dalle ; que seul l'acrotère est rehaussée de 0,70 m ;

Considérant que la demande déroge à l'article 7 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation des constructions isolées ;

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur des constructions isolées ; que cependant le projet permet de créer une transition entre les différents gabarits présents dans l'îlot qui a des dimensions particulièrement grandes et présente des gabarits particulièrement variés ; que si la hauteur du bâtiment E répond aux gabarits du permis de lotir à l'arrière de la parcelle, l'immeuble D situés le long de la limite mitoyenne avec les jardins des maisons de la route de Lennik a un gabarit plus élevé, qu'il projette de l'ombre sur l'espace vert central et ne permet pas de créer une liaison harmonieuse avec les gabarits qui l'entourent ; qu'il y a lieu de le limiter à un R+3 sans étage en recul ;

Que le bâtiment A en intérieur d'îlot présente, sur la partie le long du passage cyclo/piéton un gabarit de R+6, qu'il s'agit d'un gabarit aussi élevé que les immeubles à front de voirie de la route de Lennik situés dans le permis de lotir, qu'il y a lieu de préserver un gabarit plus bas en intérieur d'îlot et de le limiter à un R+5 en réponse au bâtiments de bureaux du square Marie Curie et au lot 3 du permis de lotir à l'arrière de la parcelle ; que l'emprise au sol du bâtiment A a été augmentée, que le bâtiment paraît massif, qu'il y a lieu d'affiner son volume au moins sur la partie le long de la liaison cyclo/piétonne ;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une superficie perméable ; que la demande modifiée augmente les superficies perméables sur l'ensemble du site par rapport à la demande initiale, notamment en rationalisant le parking ; que les superficies imperméables sont réduites à 4 552 m² ; que 1 666m² de toitures vertes sont prévues ;

Considérant que la demande fourni une note d'intention paysagère définissant l'intérieur d'îlot comme un parc paysager organique véritable écrin de verdure dans le quartier ; que cela rejoint l'intention du PPAS de créer un réseau d'espaces verts principalement développés en intérieur d'îlot ; que la demande prévoit des potagers, des cheminements directs et d'autres bucoliques, un jardin commun, des jardins privatifs et une diversité de plantation ; que l'aménagement des espaces extérieurs est qualitatif ; qu'il y a lieu de s'assurer qu'aucune clôture ne sera placée pour séparer les jardins privatifs des espaces communs, que cette séparation doit se faire au moyen de plantations ;

Considérant que le demandeur n'a pas encore d'idée du type de commerce qui seraient intéressé ;

Qu'au total 126 logements sont prévus sur la parcelle (5 studios, 27 logements 1ch, 61 logements 2ch, 25 logements 3ch et un appartement 4 ch, 5 logements collectifs de 6 chambres et 2 maisons unifamiliales de 4 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit des locaux poussettes sécurisés aux entrées de chaque immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de placer un local poubelle à chaque entrée ;

Considérant que la demande prévoit différents types de logements ce qui permet de varier la typologie et la mixité des logements ; Que les logements ont majoritairement une double orientation ;

Considérant que tous les logements ne répondent pas au Titre II du RRU en ce qui concerne les normes de confort et d'habitabilité, qu'il y a lieu de supprimer toutes les dérogations étant donné qu'il s'agit d'une nouvelle construction ;

Mobilité :

Considérant que le projet modifié crée une connexion cyclo-piétonne entre la rue des Trèfles et la route de Lennik, accessible au public en journée ;

Considérant que le projet prévoit des locaux vélos dans chaque immeuble, pour un total de 269 places, dont 30 pour des vélos-cargos ;

Considérant que 43 places sont situées dans des espaces fermés (boxes) ; qu'en l'absence de précisions sur le mode d'attribution de ces boxes, il n'est pas possible en l'état de s'assurer qu'ils ne soient pas utilisés à d'autres fins (ex. cave supplémentaire), ce qui réduirait l'offre de stationnement ; que si ces boxes devaient être mis en vente ou en location, ils ne répondraient plus au prescrit du RRU selon lequel les emplacements de stationnement vélo sont mis à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;

Considérant que le parking vélo situé en sous-sol est accessible via un ascenseur spécialement dimensionné ;

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

Considérant que le projet prévoit un parking souterrain de deux niveaux est prévu en dessous du bâtiment A et B, que la partie sous le bâtiment A comprend des caves et un local vélo de 184 emplacements, que le parking prévoit 137 emplacements voitures couverts (134 pour les habitants et 2 pour les commerces et 1 pour la profession libérale) ;

Considérant que 8 emplacements sont prévus pour des personnes avec handicap ; qu'ils sont correctement dimensionnés et situés à proximité d'une cage d'ascenseur ;

Gestion des eaux :

Considérant que les compléments au rapport d'incidence mentionnent qu'il n'est pas possible d'infiltrer l'eau dans le sol au vu de la nature du sol et des résultats des tests d'infiltration ; que la demande prévoit donc un bassin d'orage de 93 m³ et 4 citernes de récupération des eaux de pluie de 15m³ chacune ;

De manière générale :

Considérant que le terrain a une superficie d'environ 9.334 m², que la demande prévoit l'aménagement de zones végétalisées qui totalisent une surface de 4782 m² ce qui correspond à environ 50% de la superficie totale du projet et l'aménagement d'espaces verts d'une superficie supérieure à 500 m² que la prescription 0.2 du PRAS est dès lors respectée par le maintien de plus de 10% d'espace vert ;

Que la création de zones verdurisées et de pleine terre, vise également à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant que la parcelle permet une bonne gestion des eaux, de la faune et la flore et répond à la prescription 0.6 du PRAS

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux ;

Charges d'urbanisme :

Considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité délivrance de subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est dès lors soumise ;

Considérant que le demandeur n'a pas intégré de proposition en termes de charges d'urbanisme à sa demande de permis à l'autorité délivrante ; qu'il y a lieu de faire une proposition ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- *Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité du 19/05/21;*
- *Respecter l'avis du SIAMU du 19/05/21 ;*
- *Diminuer la hauteur du bâtiment D d'un étage et prévoir un R+3 maximum ;*
- *Limiter le bâtiment A à un R+5 et affiner l'emprise au sol du bâtiment sur la partie le long du passage ;*
- *Ne pas prévoir de grillages ou autres clôtures entre les jardins privatifs et les espaces communs de manière à préserver la vision d'un ensemble vert sauf au niveau des jardins arrières du rez-de-chaussée;*
- *Se conformer au Titre II du RRU et renseigner l'encombrement des appartements du bâtiment A sur les plans ;*
- *Prendre contact avec le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Anderlecht en ce qui concerne le statut du passage cyclo/piéton ; »*

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de la commission de concertation du 27/05/2021 ;

Considérant qu'il a été fait application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) par le fonctionnaire délégué en date du 20/07/2021, reprenant les conditions suivantes :

- *« Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité du 19/05/21;*
- *Respecter l'avis du SIAMU du 19/05/21 ;*
- *Diminuer la hauteur du bâtiment D d'un étage et prévoir un R+3 maximum ;*
- *Limiter le bâtiment A à un R+5 et affiner l'emprise au sol du bâtiment sur la partie le long du passage ;*
- *Ne pas prévoir de grillages ou autres clôtures entre les jardins privatifs et les espaces communs de manière à préserver la vision d'un ensemble vert sauf au niveau des jardins arrières du rez-de-chaussée ;*
- *Se conformer au Titre II du RRU et renseigner l'encombrement des appartements du bâtiment A sur les plans ; »*

Considérant que le demandeur a introduit un plan indice A du 16/08/2021 en vue de répondre partiellement à l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ;

Considérant que le demandeur précise dans sa note que :

- En ce qui concerne l'avis de Bruxelles Mobilité du 19/05/21 :
*« L'installation technique qui sera développée dans le dossier de mise en œuvre tiendra compte des points de recharge pour les vélos dans chaque abri à vélos.
 Les aires de stockage des vélos seront aménagées de manière à ce que chacun des supports prévus et nécessaires soit toujours accessible à tous les usagers. »*
- En ce qui concerne l'avis du SIAMU du 19/05/21 :
« Les remarques retenues par le SIAMU dans son rapport du 19/05/21 seront intégralement intégrées dans le dossier de mise en œuvre. »
- En ce qui concerne la demande de diminuer la hauteur du bâtiment D d'un étage et prévoir un R+3 maximum :
« Comme demandé, la hauteur du bâtiment D est réduite d'un étage supplémentaire pour atteindre quatre étages au total (rez-de-chaussée + 3 niveaux supérieurs). La hauteur de corniche est uniformisée sur l'ensemble du bloc D. Cette réduction de hauteur sera non seulement bénéfique pour l'ensoleillement et la qualité de vie dans les jardins privés situés à l'arrière, mais permet aussi de créer un ensemble bâti harmonieux, procédant de gabarits allant crescendo vers le bâtiment A, en renforçant ce dernier dans son rôle de « repère urbain » dans le projet d'ensemble. »
- En ce qui concerne la demande de limiter le bâtiment A à R+5 et affiner l'emprise au sol du bâtiment situé sur la partie longue du passage:

« La façade à l'extrémité du bâtiment A et longeant le nouveau cheminement piéton a été affinée de manière à être moins large, ceci afin que l'ouverture formée avec le bâtiment E soit clairement agrandie. Ceci ouvre plus amplement la connexion visuelle avec la route de Lennik.

Le demandeur a pris bonne note de l'option qui a été retenue par le fonctionnaire délégué, étant de maintenir les hauteurs des bâtiments B, C, E, et de diminuer celle du bâtiment D à un niveau bas, tout en optant pour une corniche uniforme, ceci afin de former un vrai contraste avec le bâtiment A et de lui conférer un statut de bâtiment « phare/emblématique » dans l'ensemble de la composition. Ce bâtiment se voit attribuer un rôle central avec l'architecture attrayante et formelle qui l'accompagne.

Dès lors, il ne nous a finalement pas semblé judicieux de réduire la hauteur du bâtiment A de R+6 à R+5. Nous pensons plus adéquat de conserver l'option d'un R+6, sachant que le dernier niveau demeure ponctuel et permet de créer une forme ludique pour ce bâtiment, ceci en appliquant une hauteur variable allant du R+3 au R+6. La suppression de cette volumétrie qui demeure limitée rendrait le bâtiment moins fort et attrayant dans sa forme globale. C'est précisément la combinaison des différentes hauteurs du bâtiment et des terrasses linéaires qui confère à ce bâtiment son caractère.

Le gain de surface du R+6 est d'ailleurs inférieur à la perte de surface proposée aux R+3 et R+5, où le volume est nettement réduit. La volonté du demandeur a donc été d'opérer des variations de hauteur et de ne pas opter pour une volumétrie « monolithique ». Le choix participe ainsi à un bon aménagement des lieux, son impact sur le voisinage demeurant particulièrement limité. »

- En ce qui concerne la demande de ne pas prévoir de grillages ou d'autres clôtures entre les jardins privatifs et les espaces communs de manière à préserver la vision d'un ensemble vert, sauf au niveau des jardins arrières du rez-de-chaussée :

« Cette remarque sera prise en compte dans le plan de développement environnemental. Le demandeur confirme qu'il n'y aura en tout cas pas de clôtures, mais seulement des massifs végétalisés, ceci afin de rendre plus évidente la séparation entre les espaces privatifs et ceux accessibles au public. »

- En ce qui concerne la condition de se conformer au Titre II du RRU et renseigner l'encombrement des appartements du bâtiment A sur les plans :

« Tous les plans sont revus et les déficits en termes de surface minimale des locaux ont été corrigés afin d'assurer la conformité aux normes d'habitabilité. »

Considérant qu'il a été fait application de l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) par le fonctionnaire délégué en date du 01/09/2021, reprenant les conditions suivantes :

- « Fournir l'annexe I modifiée en fonction des plans modifiés (art. 191) introduits en date du 18/08/21 ;
- Fournir le formulaire statistique modifié en fonction des plans modifiés (art. 191) introduits en date du 18/08/21 ;
- Fournir une proposition PEB modifiée en fonction des plans modifiés (art. 191) introduits en date du 18/08/21 ; »

Considérant que le demandeur a introduit les documents administratifs nécessaires en vue de répondre à l'article 191 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ;

Considérant dès lors qu'il ressort que les plans modifiés introduits ne rencontrent que partiellement les conditions émises dans les demandes de plans modifiés (article 191) du 20/07/2021 et du 01/09/2021;

Considérant que la demande finale vise la construction d'un ensemble de 120 logements, une unité pour profession libérale et 2 commerces répartis sur deux bâtiments mitoyens et 3 bâtiments isolés, ainsi que 137 places de parking sur 2 niveaux de sous-sol (art.191).

Considérant que le demandeur maintient une hauteur de R+6 à l'extrémité du bâtiment A ; qu'il s'agit d'un étage ponctuel, que le bâtiment A reste le bâtiment central du projet et que c'est pour cette raison que sa

hauteur est plus importante que les autres bâtiments de la parcelle, que celle-ci reste tout de même d'une moyenne de R+5 ;

Considérant que cette variation de volumétrie participe à la singularité du bâtiment ; que la partie R+6 crée un appel vers le passage cyclo-piéton ; que le permis de lotir des parcelles le long de la route de Lennik à l'arrière de la parcelle autorise des gabarits semblables le long de la voirie du permis de lotir mais des gabarits de R+6 ou R+7 le long de la route de Lennik, que les bâtiments de bureau du square Marie Curie ont également un gabarit de R+4+T ; qu'au vu de la distance prévue entre le bâtiment A et ceux décrits ci-dessus, l'impact d'un R+6 sur une partie limitée du bâtiment est secondaire ;

xxx

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

Considérant que la demande de permis concerne en outre l'activité de logements ; que la superficie de plancher se situe au-delà du seuil fixé à 1000 m² ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme liées au logement est de 13 711,00 m² ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 EUR par m² par l'arrêté susmentionné ; que la valeur des charges d'urbanisme s'élève donc à 685 550,00 EUR, soit 13 711,00 m² x 50 EUR ;

Considérant la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Anderlecht du 15/06/2021 d'affecter la somme des charges d'urbanisme au financement de la réalisation de la crèche néerlandophone avenue Simone Veil ;

Considérant que le Fond du Logement développe les 3 îlots entourés par la rue des Trèfles, la route de Lennik, l'avenue Simone Veil, la rue Daniel Van Damme et la rue Delwart ; qu'il s'agit uniquement de logement sociaux ; qu'il n'est dès lors pas souhaitable d'allouer les charges d'urbanisme du présent projet à du logement social ou conventionné ; que la futur crèche se situe dans l'îlot formé par la rue des trèfles, la route de Lennik, l'avenue Simone Veil et la rue du Pré, à proximité immédiate du présent projet ; qu'au vu du nombre de logements en construction dans le quartier il est essentiel d'y développer une offre en équipement ;

xxx

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

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, articles 3 (implantation d'une construction mitoyenne), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur toiture), 6 (éléments technique), 7 (implantation d'une construction isolée), 8 (hauteur d'une construction isolée), 10 (Eléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels)) et 13 (maintien d'une surface perméable) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Article 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans cachetés n°00.01-00 et 11.09-00 datés du 08/04/2021, 10.01-00 indice A, 10.02-00 indice A, 11.06-00 indice A, 11.07-00 indice A, 20.02-00 indice A, 30.03-00 indice A et 30.04-00 indice A datés du 19/04/2021 et n°00.02-00 indice B, 11.01-00 indice B, 11.02-00 indice A, 11.03-00 indice A, 11.04-00 indice A, 11.05-00 indice A, 11.10-00 indice B, 11.08-00 indice A, 20.01-00 indice A, 20.03-00 indice A, 30.01-00 indice A, 30.02-00 indice A, 30.05-00 indice A et 30.06-00 indice A du 16/07/2021 ;

- S'acquitter des charges d'urbanisme, dont le montant total est de 685 550,00 €, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme ;
- Le paiement s'effectuera par versement sur le compte bancaire n° BE20 091-2310955-56 (Code Bic: GKCCBEBB) de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication : 01/PFD/1719363 ;
- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/05/2021, ses références : C.2019.0850/3/CAP/ac
- se conformer à l'avis de la commission Astrid daté du 05/11/2019 ;
- se conformer aux avis d'AccessAndGo datés du 22/11/2019 et du 22/05/2021;
- se conformer à l'avis de Vivaqua daté du 10/05/2021;
- se conformer à l'avis favorable sous condition de Bruxelles Mobilité du 19/05/2021 ;
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc. ...).

~~**Article 3** (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée).~~

~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du.~~

Article 4 Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 5 Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 6 Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Fait à Bruxelles, le
23/08/2021

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut Jossart,
Directeur

Notification du présent permis est faite simultanément au Collège des Bourgmestre et Echevins de et à Anderlecht, ses références : **PU 51327**

(1) Copie par mail pour information aux membres de la CC : BE, DPC

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.

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

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 <https://urbanisme.brussels>.

Décision du fonctionnaire délégué

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

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

Ils peuvent également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du fonctionnaire délégué et du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis du Collège d'urbanisme.

Lorsqu'un recours au Gouvernement porte sur des actes et travaux relatifs à un bien repris sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou sur un immeuble inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités, le Gouvernement peut statuer sans être tenu par l'avis du collège des bourgmestre et échevins visé à l'article 177, § 1er, alinéa 3.

En outre, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent 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, objets de la demande, 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 aux articles 150 et 151.

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 300, 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 collège 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 :

DURÉE PRÉVUE 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° 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 : <https://urbanisme.brussels/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

Modification du permis d'urbanisme

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

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. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.
- § 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 :

§ 1er. Le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire 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.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.

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

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de 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.

Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu 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.

§ 5. 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.

§ 6. Les §§ 1er et 2 ne sont pas applicables aux permis délivrés suite à une demande introduite pour mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

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 180 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut à l'expiration du délai fixé à l'article 178 ou dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du Gouvernement par lettre recommandée à la poste.

Ce recours est adressé au Collège d'urbanisme qui en transmet copie au Gouvernement et au fonctionnaire délégué dans les cinq jours de sa réception.

Article 181 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

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 Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste. Le Collège d'urbanisme en transmet une copie au Gouvernement.

Article 182 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le recours est instruit et vidé conformément aux articles 171 à 173/1.

Article 171 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

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

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

Article 172 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

Article 173 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. 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. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

Article 173/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

Article 174 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 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.

Articles 2 et 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1993 relatif à l'audition des parties lors des recours exercés contre les décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificats d'urbanisme :

Art. 2. Si elle souhaite être entendue par le Collège d'urbanisme ou par l'Exécutif, la partie qui exerce un recours le mentionne expressément dans son recours. Elle ne peut plus former ultérieurement une telle demande.

Lorsque cette mention fait défaut, les parties autres que l'auteur du recours peuvent, dans les quinze jours de la notification qui leur a été faite du recours, demander, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, à être entendues.

*Art. 3. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme ou l'Exécutif, selon le cas, convoque toutes les parties par lettre recommandée à la poste en vue de leur audition, au moins dix jours avant la date fixée pour celle-ci.
L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de la décision du Collège d'urbanisme ou de l'Exécutif.*

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.

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 :

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

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

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

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

Notification de changement d'intervenants

Selon l'Article 2.2.9 § 2 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE), vous êtes tenu de nous informer de tout changement d'intervenant (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : www.environnement.brussels > 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.

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

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

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

La décision peut être consultée :

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

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

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

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

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

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

De beslissing kan geraadpleegd worden :

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

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

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

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