



## RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref      01/PFD/1821462  
 Réf. DPC / DCE ref      -  
 Votre réf. / Uw ref.      -

Annexes / Bijlagen      1 exemplaire des plans cachetés  
 Avis : Bruxelles Mobilité, Astrid, Vivaqua, Siamu, Access&Go, Bruxelles propreté

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

## PERMIS D'URBANISME

### LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

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

- Commune :                      Anderlecht
- Situation de la demande :   Rue Delwart, Rue Daniel Van Damme, Avenue Simone Veil
- Objet de la demande :      Construire un quartier durable (LOT 1) constitué de 178 logements (au lieu des 181 prévus initialement), d'équipements et d'un parking souterrain de 99 places (au lieu des 100 prévues initialement) et aménager ponctuellement les trottoirs et voiries adjacentes (art.177)

#### ARRETE:

**Art. 1er.** Le permis visant à construire un quartier durable (LOT 1) constitué de 178 logements (au lieu des 181 prévus initialement), d'équipements et d'un parking souterrain de 99 places (au lieu des 100 prévues initialement) et aménager ponctuellement les trottoirs et voiries adjacentes, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

- 1) se conformer aux plans cachetés indice A n°00A, 01A, 02A, 03A, 04A, 05A, 06A, 07A, 08A, 09A, 10A, 11A et 12A datés du 21/10/2022 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 23/01/2023, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 3) se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité du 20/01/2022;
- 4) se conformer à l'avis Access&Go du 15/02/2022;
- 5) se conformer à l'avis Vivaqua du 01/02/2022 et du 04/02/2022 ;
- 6) se conformer à l'avis de la commission de sécurité Astrid du 08/02/2022 ;

**Art. 3.** — Les travaux ou actes permis<sup>(4)</sup> concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. *(Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)*

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

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis

a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;

- avertir, par lettre recommandée, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

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

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

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

#### **FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :**

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

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

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

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

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

Vu le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le 28/03/2013 dénommé « Quartier des Trèfles » ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme ;

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

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

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

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/10/2021;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 20/01/2022;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé le 28/03/2013 et dénommé « Quartier des Trèfles »;

Considérant que la demande déroge aux :

- plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne :
  - art.3.2.1 : implantation et emplacements de stationnement ;
  - art. 3.2.2 : zones de recul ;
  - art. 4.1.1 toiture ;
  - art. 5.2 : matériaux de façade ;
  - art. 7 : zones de cours et jardins ;
- règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, aux :
  - Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 16 : stockage des eaux pluviales ;
  - Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, article 16 : local poubelle ;
  - Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 : Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
  - au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du 20/01/2022;

Attendu qu'il s'agit d'une demande mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B, qu'en cas de refus du permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement et inversement ;

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

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale
- Bruxelles Mobilité ;
- Access&Go ;
- Vivaqua;
- Astrid;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - Prescription 2.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation;
  - Prescription particulière 25.1. : Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun.
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogation à un PPAS ;

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

- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
  - 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- Application de l'article 175/15-175/21 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
  - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ;
  - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
  - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;
- Application 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 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 17/08/2022 portant les références C.2022.0560/5, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 20/01/2022;

Vu l'avis d'AccesAndGo du 15/02/2022 déclarant la demande non conforme aux exigences du RRU :

- Les entrées menant aux logements en rez-de-chaussée du Ha0.01 et Ha0.02 / Hc0.01 et Hc0.02 / He0.01 et He0.02 ne sont pas desservies par une aire de rotation côté couloir intérieur ;
- les appartements du rez-de-chaussée donnent sur un sas commun, le RRU titre IV est donc d'application ;
- la toilette PMR de la salle communautaire n'a pas une aire de transfert libre du lavabo. Celui-ci doit être déplacé. ;

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

Vu l'avis du BMA du 31/02/2021 ;

Vu l'avis Vivaqua du 01/02/2022 et du 04/02/2022 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 08/02/2022 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 14/04/2022 au 13/05/2022 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation du 19/05/2022 libellé comme suit :

*« Attendu que le bien se situe en zone d'habitation 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 « Quartier des Trèfles » approuvé par l'arrêté du 28/03/2013 ;*

*Attendu que la demande vise à construire un quartier durable (LOT 1) constitué de 181 logements, d'équipements et d'un parking souterrain de 100 places et aménager ponctuellement les trottoirs et voiries adjacentes ;*

**Procédure :**

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/04/2022 au 13/05/2022 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
  - 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m<sup>2</sup> ;
  - 26) garages ou emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc, comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
  - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 25.1 du PRAS : création ou modification de voiries et d'itinéraire de transport en commun ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
  - 16 : stockage des eaux pluviales ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :
  - 6 Nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement ;
- Application de l'article 153§2, al.2 : dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- Application de l'article 126§11 : dérogation à un PPAS ;
- Application de l'article 176/1 : projet mixte ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu l'avis du BMA du 03/12/2021 ;

Vu l'avis de Vivaqua du 01/02/2022 ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité 25/02/2022

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 14/02/2022, que la demande nécessite une couverture radioélectrique interne Astrid ;

Vu Lavis d'AccesAndGo du 15/02/2022 déclarant la demande non conforme aux exigences du RRU :

- Les entrées menant aux logements en rez-de-chaussée du Ha0.01 et Ha0.02 / Hc0.01 et Hc0.02 / He0.01 et He0.02 ne sont pas desservies par une aire de rotation côté couloir intérieur ;
- les appartements du rez-de-chaussée donnent sur un sas commun, le RRU titre IV est donc d'application ;
- la toilette PMR de la salle communautaire n'a pas une aire de transfert libre du lavabo. Celui-ci doit être déplacé. ;

Attendu que la demande est soumise à permis d'environnement de classe 1B;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

#### **Historique de la demande :**

Attendu que le site est développé par le Fond du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il s'agit de 3 îlots encore à développer dans le PPAS Trèfles, au coin des rues Delwart et des Trèfles ; que ce projet est issu d'une procédure d'attribution de marché public de travaux et services lancée en 2020 par le Fonds

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

du Logement, que le projet répond également à une demande de la Région bruxelloise qui vise à la création de logements qualitatifs dans une démarche durable, pour des ménages disposant de revenus faibles à moyens ; qu'au total du développement ce sont ± 560 habitants qui sont attendus ;

Que le développement du site a été soumis à un concours d'architecture suivi par le BMA, que la présente demande est lauréate pour cet îlot ;

Que le demandeur a sollicité l'organisation d'une réunion de projet qui a eu lieu le 08/09/2021, que les conclusions de cette réunion de projet étaient les suivantes :

- le projet a évolué mais certains éléments doivent être retravaillés ;
- le projet doit se conformer au maximum au PPAS ;
- le nombre de logements mono-orientés doit être minimisé et chaque appartement doit pouvoir disposer d'un espace extérieur privatif ;
- il est demandé de revoir la disposition de certains logements et de réduire la largeur des cages d'escaliers au profit des cuisines et de prévoir des grands logements accessibles par ascenseur ;
- en ce qui concerne les façades, des teintes moins monotones devront être utilisées ;
- il est demandé d'évaluer la possibilité d'aménager des toitures intensives ou semi-intensives ;

#### **Situation du site :**

Attendu que la présente demande concerne le lot 1, situé le plus au nord, directement au sud de l'École des Trèfles ; que le site occupe la parcelle cadastrale H760A, d'une superficie de 10.259 m<sup>2</sup> ; que le site du projet est constitué d'un îlot en friche de forme trapézoïdale délimité par la rue Delwart à l'ouest, la rue Daniel Van Damme au nord et à l'est ainsi que par l'avenue Simone Veil (aussi appelée « la Rambla ») au sud ;

Attendu que le site se trouve dans le PPAS « Quartier des Trèfles », que celui-ci est récent puisqu'il a été approuvé en 2013 ; que le périmètre du PPAS est délimité par la chaussée de Mons, la rue des Trèfles, la rue Delwart, la rue James Cook, la rue du Bouquet, la rue Pierre Schlosser et la rue Alexandre Pierrard ;

Attendu que les gabarits environnants sont constitués :

- Rue des Trèfles : petites maisons unifamiliales mitoyennes essentiellement ouvrières et de gabarit R+1+T, avec des toitures à versants ;
- Entre la route de Lennik et la chaussée de Mons : bâtiments de type industriel traditionnel du 19<sup>ème</sup> siècle (De Lijn) et industriel préfabriqué du 20<sup>ème</sup> siècle (EGTA) ;
- Rue Delwart : maisons unifamiliales mitoyennes contemporaines (2009) de gabarit R+1 avec des toitures à versant ;
- Rue Daniel Van Damme : l'école communale « Les Trèfles » de gabarit rez et un anneau de R+1 côté rue Delwart ;
- En face de l'école des Trèfles (prolongation de la rue Delwart derrière l'école) : maisons unifamiliales mitoyennes, ouvrières et bourgeoises, du début du 20<sup>ème</sup> siècle, de gabarit R+1 (ou +2) +T, avec des toitures à versants ;
- Avenue Simone Veil : immeuble de logements collectifs, contemporains, destiné à une MRS, de gabarit R+3+T (étage en retrait) avec des toitures plates ;
- Route de Lennik : immeubles à appartements, mitoyens, contemporains (2016) de gabarit R+2+T (étage en retrait) avec des toitures plates, d'autres tronçons de la route de Lennik alternent des maisons unifamiliales mitoyennes de type ouvrier ou bourgeois, du début du 20<sup>ème</sup> siècle ainsi que quelques constructions contemporaines, de gabarit R+1+(T) et R+2+(T) (quelques R+3), avec une mixité de toitures plates et à versants ;

Attendu que le site se trouve en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol ; considérant l'étude de risque fournie dans la demande qui montre que le site est affecté d'une pollution au zinc de type remblai sur la parcelle H705a dans le sol et d'une pollution au plomb de type remblai sur la parcelle H697g dans le sol ;

#### **Projet :**

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

Considérant qu'il s'agit donc de la construction d'un îlot, que le projet est composé de différents bâtiments, que 3 typologies urbaines sont mises en place :

- Aile Sud (côté avenue Simone Veil) : typologies d'immeubles à appartements (R+3+T) ;
- Aile Nord (côté école, rue Daniel Van Damme) : typologie de petites maisons bruxelloises (R+2+T) ;
- Ailes latérales Ouest et Est (rue Delwart et rue Daniel Van Damme) : typologies hybrides faisant la transition entre la maison et les immeubles à appartements

Qu'au total l'îlot est formé de 12 copropriétés réparties au sein de 8 blocs (de A à H) comprenant chacun entre 18 et 36 unités de logement ; que par bloc, les logements sont répartis de la manière suivante :

- Bloc A : 23 logements
- Bloc B : 18 logements
- Bloc C : 18 logements
- Bloc D : 18 logements
- Bloc E : 19 logements
- Bloc F : 21 logements
- Bloc G : 28 logements
- Bloc H : 36 logements

Considérant que les 3 projets totalisent 420 chambres, qu'il s'agit donc potentiellement de 580 nouveaux habitants dans ce quartier d'Anderlecht ;

#### **Implantation :**

Considérant que les bâtiments du projet s'organisent en îlot fermé de constructions mitoyennes selon la trame classique du centre bruxellois, qu'ils s'implantent sur front de bâtisse avec un recul de 2,5 m le long de l'avenue Simone Veil et un recul de 5 m sur les rues Daniel Van Damme et Delwart, générant des espaces extérieurs aménagés au pied des immeubles ;

#### **Gabarits :**

Considérant que le projet prévoit des gabarits différenciés :

- Au nord : les bâtiments ont un gabarit de R+2+T;
- Au sud : le projet prévoit un gabarit de R+3+T, que ce gabarit plus élevé exprime la volonté du PPAS de créer une avenue majeure (Rambla) sur l'avenue Simone Veil dont la largeur importante (plus de 20 m) permet l'implantation de gabarits plus élevés, que le PPAS prévoit des gabarits identiques pour toutes les futures constructions longeant cette rue, formant un ensemble cohérent ;
- Sur les façades latérales E/O : le projet prévoit des gabarits de R+2+T et R+3+T afin de réaliser une transition progressive entre le gabarit nord et le gabarit sud ;

Considérant que le PPAS prévoit des gabarits R+3+T le long de l'avenue Simone Veil et des gabarits R+2+T le long de la rue Daniel Van Damme ;

Considérant que le niveau de toiture est celui qui se situe au niveau de la corniche pour les toitures à versants ou de l'acrotère pour les toitures plates et au-delà ; que, par conséquent, le nombre d'étage renseigné dans les prescriptions graphiques se trouvent sous le niveau de corniche ou d'acrotère ; que le projet présente par endroit un ou 2 étages en plus que ceux prévus au PPAS situés sous la limite de corniche ou d'acrotère ; que les façades de ces étages excédentaires se trouvent dans le plan des façades principales qui présentent donc un aspect continu ; que l'impression donnée par le projet est donc plutôt des gabarits allant d'un R+4 à un R+3 ;

#### **Affectations :**

Considérant que le projet prévoit un programme à majorité résidentielle avec la réalisation de 181 logements ; que cependant afin de créer une vie de quartier et éviter les « quartiers dortoirs », la demande prévoit

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

également divers équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi que du commerce au rez-de-chaussée ;

La surface brute habitable hors-sol totale est de 18.717 m<sup>2</sup> ; que la typologie des logements est variée et répartie comme suit :

- 83 logements de 2 chambres (45,3%) ;
- 82 logements de 3 chambres (45,3%) ;
- 16 logements de 4 chambres (9,4%) ;
- Que les fonctions autres sont réparties de la manière suivante :
- Une salle communautaire (138,8 m<sup>2</sup>) ;
- Un repair-café (58,0 m<sup>2</sup>) ;
- Un commerce (65,5 m<sup>2</sup>) ;
- Un salon lavoir (49,8 m<sup>2</sup>) ;
- Une profession libérale (49,5 m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'au total 18 logements sont adaptables aux personnes à mobilité réduite (PMR), soit 10 % des 181 logements ;

Considérant que la salle communautaire est prévue à l'angle nord-est de l'îlot (rue Daniel Van Damme), au rez-de-chaussée, qu'elle est indépendante du reste de l'immeuble ; qu'il s'agit d'un espace polyvalent, permettant d'organiser diverses activités : réunions des copropriétaires, école de devoir, ateliers divers, etc. ; que cette salle peut accueillir environs 150 personnes ;

Considérant que le repair-café est situé à l'angle sud-ouest de l'îlot (rue Delwart / avenue Simone Veil), au rez-de-chaussée, à proximité du passage couvert d'accès à l'îlot et à la sortie du parking ; que cette affectation permet d'activer la rambla ;

Considérant que les 3 surfaces casco prévues peuvent accueillir :

- Un repaire-café ;
- Un commerce envisagé comme un atelier vélo ;
- Un salon lavoir ;

Que toutes ces surfaces sont situées au rez-de-chaussée et constituent des entités, que le commerce et la profession libérale sont prévus dans l'angle sud-est de l'îlot (avenue Simone Veil / rue Daniel Van Damme) tandis que le salon lavoir est prévu à côté du repaire-café ;

Que ces surfaces sont étudiées de façon à pouvoir être aisément reconverties en un logement 2 chambres PMR comprenant le salon lavoir et le repaire-café ainsi qu'en un logement 3 chambres PMR comprenant le commerce et la profession libérale ; que cependant il n'est pas souhaitable de prévoir du logement à ces endroits, d'une part parce que ces affectations participent à la vie de quartier et d'autre part parce que la qualité des logements qui pourraient y prendre place peut être mise en doute ;

Considérant de plus que ces fonctions sont tout à fait compatibles avec la fonction résidentielle, permettent d'activer les espaces publics adjacents et favorisent la cohésion sociale, qu'elles ne sont pas de nature à apporter des nuisances aux logements ; que par contre l'affectation repaire café est un horeca et suppose des horaires décalés, qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires afin de ne pas engendrer de nuisances ;

Considérant que la plupart des appartements projetés sont traversants ou bi-orientés, que cependant les appartements deux chambres du front bâti sud de l'îlot sont tous mono-orientés ;

que cette situation est problématique du fait que le front bâti prévu en face (lot 2) va diminuer l'apport d'ensoleillement en fin de journée pour les appartements les plus bas ;

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



Considérant que les appartements possèdent généralement un espace extérieur ; que les terrasses en intérieur d'îlot sont majoritairement orientées sud, alors que les jardins privatifs en intérieur d'îlot sont orientés nord ;

Que cependant une grande proportion des appartements sont mono-orientés ne possèdent pas un espaces extérieur appropriable et qualitatif, que cela réduit d'autant plus leur qualité, qu'il y a lieu de prévoir des logements traversants ;

Considérant que dans certains appartements, la disposition des pièces n'est pas idéale, qu'il est en effet préférable d'éviter de passer par le séjour lorsque l'on se déplace de la salle de bain vers la chambre (par exemple unité A1.05 et superposées) ; que cet aménagement ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

Que l'ouverture des portes-fenêtres permettant d'accéder à la terrasse est peu pratique pour bon nombre de logements puisque les fenêtres s'ouvrent vers l'intérieur des appartements, les habitants seront contraints de déplacer leur mobilier s'ils veulent se rendre sur la terrasse, qu'il paraît donc plus judicieux de remplacer ce type de fenêtre par des portes coulissantes ;

Considérant que les logements dans l'aile nord sont accessibles via des coursives, que la distance entre les logements et les coursives est de trois mètres, qu'un recul est prévu devant les fenêtres des logements de manière à préserver leur intimité ;

Que les coursives peuvent être appropriées par les habitants, qu'il y a lieu de veiller à ce que celles-ci ne soient pas encombrées de divers objets ;

Considérant que les appartements quatre chambres du troisième étage de l'aile nord ne sont pas accessibles par ascenseur, que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux puisque ce sont les plus grandes familles qui vont occuper ces logements, qu'il y a lieu de placer les appartements 4 chambres au rez-de-chaussée ;

Considérant que les accès aux logements sont prévus via des « failles », que certaines abritent également les locaux vélos/poussettes, qu'il s'agit de 9 passages couverts au total donnant accès également à l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de placer des locaux poussettes dans toutes les failles ;

#### **Façades :**

Considérant que les passages couverts et entrées privatives des logements rythme les façades, que le projet prévoit des variations dans les plans de façade (retraits et saillies) afin d'atténuer l'effet massif de l'îlot et de différencier les différentes copropriétés ;

Que le projet propose un traitement architectural contemporain des bâtiments et utilise un vocabulaire commun à tous les immeubles, permettant de créer un ensemble homogène ; que les façades sont prévues en briques de ton beige à brun (3 tonalités différentes) et châssis en bois de ton anthracite;

Que les trois teintes de briques alternent les parements de façades des différents immeubles dans un rythme continu, que ceci permet d'offrir un lien contextuel puisque faisant écho aux teintes de parements rencontrés dans l'environnement direct (rue Delwart, Av. Simone Veil & route de Lennik) ;

Que la volonté est d'assurer une cohérence et une identité du projet tout en évitant la répétition d'un modèle unique ;

Que le front de façade nord est séquencé en petits blocs d'immeubles à appartements avec un écart de 7,15 m faisant référence au tissu de constructions mitoyennes ; que cependant le séquençage proposé ne correspond pas aux aménagements intérieurs ce qui est regrettable ; que la hauteur de cette façade est majoritairement du R+3, que le PPAS prévoit un R+2+T pour une bonne intégration dans le contexte bâti environnant ;

Que le front de façade sud, faisant face à l'axe structurant Simone Veil, a un caractère plus urbain avec des blocs plus élevés et plus larges (28 m) qui répondent à la spatialisation aérée créée par l'avenue ; que les façades est et ouest présentent une composition mixte reprenant les typologies des façades nord et sud qui permettent une transition entre ces deux ambiances distinctes, que les bâtiments proches de la façade nord ont donc un gabarit plus bas et une division verticale relativement plus étroite alors que les bâtiments proches de la façade sud sont découpés en blocs plus larges ;

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

Considérant que la façade de l'aile nord est composée d'une série de petits immeubles de logements collectifs séquencés verticalement, que ce rythme vertical est renforcé par des joints verticaux creux et l'alternance de briques de tons différents permettant de mettre en valeur l'identification des logements depuis l'espace public tout en dialoguant avec les maisons existantes de la rue Delwart ;

Considérant que les façades des ailes latérales accueillent les chambres et les séjours de manière variable, que cela leur confère des ouvertures équilibrées en termes de proportions, un décalage des garde-corps des terrasses anime également ces façades ;

Considérant que la façade de l'aile Sud a une expression d'immeubles en relation avec un contexte plus urbain ;

Considérant que les accès aux immeubles adoptent le langage commun à tout l'îlot et les façades déclinent les mêmes matériaux et les mêmes codes, mais à des échelles différentes ; cette orientation de façade sud a amené à organiser les appartements dans cette aile pour qu'ils profitent au mieux de l'ensoleillement, que les séjours y sont donc fort présents mais alternent aussi avec des chambres ; que du relief est apporté par les terrasses

Considérant que les cages d'escaliers sont placées en façade en intérieur d'îlot de manière à leur apporter un éclairage naturel ;

Considérant que les façades en intérieur d'îlot sont plus sobres, revêtues d'un enduit clair, que les façades est et ouest sont animées par des coursives qui reprennent le langage des terrasses des ailes nord et sud, ce qui crée un lien visuel entre les constructions du site ; que les façades intérieures des ailes latérales sont soulignées d'un soubassement en briques de teinte foncée ; que les coursives sont dessinées par des garde-corps à barreaudage et colonnes métallique de couleur gris anthracite ;

#### **Aménagements extérieurs :**

Considérant que les espaces ouverts projetés se classent en trois zones et six milieux, et font l'objet d'une végétalisation poussée ; que les six milieux se différencient par des plantations, un régime hydraulique, un relief et une gestion extensive spécifiques, que les différents espaces extérieurs sont les suivants :

**Les zones de recul :** cette zone comprend des massifs arbustifs (milieu 1), des chemins d'accès privatifs aux appartements sur les ailes latérales et nord, des terrasses collectives pour les équipements ainsi que des emplacements vélos ;

**Les jardins du cœur d'îlot :** cette zone comprend d'une part les jardins privatifs des appartements au rez-de-chaussée et, d'autre part, un jardin commun ; les jardins privatifs ont une profondeur de 6 m, accueillent une terrasse et une zone engazonnée (milieu 2) et sont délimités par des massifs d'arbustes alors que le jardin commun est composé de massifs arbustifs, de prairies extensives (milieu 3), de chemins en béton, d'une noue avec berge plantée (milieu 4), d'une lame d'eau permanente (milieu 5) et de passages gravés (allées en gravier ou pas japonais) ;

**Les toitures vertes :** il s'agit de toitures végétalisées extensives avec un mélange de fleurs semées (milieu 6) ; ces toitures-jardins (ainsi que des petites zones au-dessus du parking souterrain) bénéficient d'une nappe drainante supplémentaire et d'un substrat de pierre de lave permettant de stocker l'eau et de la restituer aux plantes ;

Considérant que le jardin du cœur d'îlot, réservé aux habitants et à leurs visiteurs, est accessible via les neuf passages ; qu'il abrite également un accès au parking (voiture et vélo) souterrain, via un escalier localisé au niveau du passage couvert sud-est ;

Considérant que le plan général d'aménagement des abords prévoit donc deux types d'espaces ouverts : des espaces collectifs, situés dans les zones de recul à l'avant du bâti et au cœur du site et des espaces privatifs comme les jardins du rez-de-chaussée en bordure du jardin collectif ;

Considérant que les zones de recul permettent de préserver l'intimité des logements vis-à-vis de l'espace public, que les angles à proximité de la salle communautaire et du repair-café sont aménagés en terrasses publiques permettant l'appropriation de ces espaces à front de rue et participant à l'animation du quartier ; que l'intérieur d'îlot est prévu comme un grand jardin collectif en pleine terre ;

Que les jardins privatifs sont séparés du centre de l'îlot par des plantations arbustives afin de préserver leur intimité ;

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

Considérant que cet aménagement différencié permet une grande variété d'ambiances paysagères et participe ainsi à la qualité du cadre de vie et favorise le lien social ;

Considérant que la prescription générale 0.2 du PRAS prévoit que « dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. En dehors des programmes prévus pour les zones d'intérêt régional, les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m<sup>2</sup> prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m<sup>2</sup> de superficie au sol chacun. », que le site du projet a une superficie de 10.259 m<sup>2</sup> et propose l'aménagement d'environ 3.951 m<sup>2</sup> d'espaces verts, répondant ainsi largement à la prescription 0.2 du PRAS, que de plus, l'ensemble de l'intérieur d'îlot forme un espace vert d'un seul tenant supérieur à 500 m<sup>2</sup> ;

### **Permis d'environnement :**

Considérant que la demande est soumise à permis d'environnement pour les rubriques suivantes :

- Rubrique 68-B 100 places de parking, permis de classe 1B ;
- Rubrique 104-A 125 kW pour le groupe électrogène de secours pour désenfumage permis de classe 3 ;
- Rubrique 179 180 m<sup>3</sup> de bassin d'orage infiltrant permis de classe 3 ;

Considérant que le rapport d'incidence mentionne qu'aucunes des installations prévues dans le projet ne constitue une activité à risque pour le sol ou les eaux souterraines au sens de l'Arrêté du Gouvernement de la RBC du 3 septembre 2020 (modifiant l'Arrêté du 17 décembre 2009 fixant la liste des activités à risque tel que modifié par l'Arrêté du 16 juillet 2015) ;

Considérant qu'au sens de l'Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués du 23 juin 2017 (modifiant certaines dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009), la demande de permis d'urbanisme ne constitue pas un fait générateur pour une nouvelle reconnaissance de l'état du sol (RES) étant donné que la parcelle n'est pas reprise en catégorie zéro, que la demande de permis d'environnement ne constitue pas non plus un fait générateur pour une nouvelle RES car elle n'inclut pas d'installation à risque ;

Considérant la présence d'une pollution généralisée du remblai au zinc, que les travaux en contact avec le sol ne pourront donc pas avoir lieu sans l'accord de Bruxelles Environnement ; que les travaux d'excavation devront faire l'objet d'un suivi par l'expert en pollution du sol et les travaux rapportés par un rapport d'évaluation finale des travaux de gestion de risque ;

Considérant que les rejets d'air vicié du parking et du groupe de secours sont prévus en toiture mais à moins de 8 m de certaines prises d'air neuf, que les gaz d'échappement contiennent notamment du monoxyde de carbone, du dioxyde d'azote, des COV (composés organiques volatils) ou encore des particules fines riches en HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) cancérigènes, qu'ils ne peuvent dès lors être rejetés à proximité de prises d'air et fenêtre ;

Considérant le noyau du bloc F au niveau du parking, que ce noyau rétréci la zone de circulation à double sens des véhicules dans un coude, que des caves sont prévues dans cette zone et donc que la sécurité des différents usagers du parking n'est pas garantie dans cette zone. Considérant le fait que le demandeur a proposé de peindre des bandes signalétiques délimitant les zones de circulation de chaque type d'usagers ainsi que la pose de miroirs mais considérant le fait que la réduction du gabarit du noyau du bloc F ou son déplacement permettrait d'améliorer plus efficacement la sécurité dans cette zone.

Considérant que le site du projet est soumis à des niveaux sonores importants tels que repris sur les cartes d'exposition aux bruits des transports en RBC (valeurs des indicateurs Lden entre 60 et 65 dB(A) et Ln entre 50 et 60 dB(A)) ;

Considérant qu'en séance, le demandeur a précisé qu'un des commerces serait affecté à l'exploitation d'un salon-lavoir ; Que ce choix est déjà arrêté ; Que l'exploitation d'un salon lavoir est soumise à permis d'environnement à partir de 10 kW de puissance électrique suivant la rubrique 25 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe 1B, 1D, 2, 1C et 3 ; Que la demande de permis d'environnement ne fait pas mention de la rubrique 25 ; Que les plans ne reprennent pas les évacuations d'air des séchoirs du salon-lavoir ;

### **Mobilité :**

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

Considérant que le site est localisé en zone d'accessibilité C, donc moyennement desservi par les transports en commun, qu'il est néanmoins situé à proximité de la zone d'accessibilité B, qui s'arrête au début de l'avenue Simone Veil ;

Considérant que le parking en sous-sol est subdivisé en une zone de 100 voitures et une zone de 386 vélos ; que 101 emplacements vélos couverts supplémentaires sont prévus directement au rez-de-chaussée des immeubles, côté intérieur d'îlot le long des neufs passages couverts, soit un total de 487 vélos sur le site (dont 88 vélos cargo, soit 18 %) ;

Considérant que la Rambla est un axe qui relie le quartier de la Roue au quartier des Etangs, qu'il est vu comme une voirie piétonne ou semi-piétonne dans le PPAS mais que des emplacements de stationnement y sont aménagés, qu'il s'agit donc d'une voirie permettant la circulation automobile de desserte locale, auquel est intégré un espace destiné à la circulation piétonne ;

### **Vélo**

Considérant que les flux vélos et voitures sont séparés au niveau de la rampe d'accès au parking ; que de plus, il existe deux cheminements possibles pour les cyclistes, qu'ils peuvent soit utiliser le monte-charge, soit emprunter la rampe et ensuite accéder directement au local vélo sans traverser le parking ;

Considérant que le projet prévoit trois types d'espaces de stationnement pour les vélos :

- 386 emplacements (dont 52 pour vélos cargo) dans le parking vélo au sous-sol ;
- 101 emplacements couverts (dont 36 pour vélos cargo) au sein de poches de stationnement en intérieur d'îlot, le long des neuf passages couverts ;
- 34 emplacements de courte durée dans la zone de recul au droit du repair-café, de l'espace de commerce/profession libérale et de la salle communautaire.

soit un total de 487 vélos sur le site ;

Considérant que le projet inclut des emplacements pour vélos de grandes dimensions (88 vélos cargos soit 18 %) ;

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

Considérant que la densité des locaux prévus pour le stationnement vélo ne permet pas d'y ajouter des poussettes sans entraver les manœuvres des cyclistes ;

Considérant que la superficie du local de 386 emplacements au -1 ne permet d'avoir que 1,67 m<sup>2</sup> de superficie par emplacement vélo, que cette superficie n'est pas suffisante pour un stationnement vélo de longue durée qualitatif ;

Considérant qu'il y aurait lieu de proposer une partie des emplacements vélos dans au moins un local vélos sécurisé avec accès direct depuis la voirie ;

### **Accès et stationnement automobile**

Considérant que les accès aux logements et aux équipements se font depuis les trois rues entourant le site, que neuf grands passages couverts sont répartis aux quatre orientations du site pour accueillir des entrées collectives abritant les vélos, les poubelles et poussettes ;

Considérant que le parking en sous-sol est conçu en totale indépendance des immeubles de logements, qu'il comporte des accès directs et indépendants vers la voirie pour les piétons de manière à ce que l'utilisateur du parking n'interfère pas avec les communs des logements ;

Considérant qu'un ascenseur permet l'accès au parking des personnes à mobilité réduite ;

Que l'entrée du parking voitures se fera par la rue Daniel Van Damme et sa sortie par l'about de la rue Delwart pour éviter toute circulation additionnelle de véhicules dans les abords immédiats de l'école des Trèfles ;

Considérant que le projet propose donc un ratio de 0,55 emplacement/logement, que sur les 100 emplacements il est prévu 4 emplacements PMR et 3 places destinées aux véhicules partagés mais non réservées ; qu'une voiture partagée peut remplacer environ 6 véhicules privés, ce qui porte donc la demande à 115 emplacements (ratio de 0,63) ; que le projet ne prévoit pas de bornes de recharge électrique ;

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

Considérant que la demande est en dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ; qu'en effet cet article impose un ratio de 1 emplacement par unité de logement ;

Considérant que l'article 7 du même Titre précise que « lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés .. ; »

Considérant que la demande déroge également au PPAS, article 3.2.1, partie 1, B.7 en ce qui concerne le nombre d'emplacement de stationnement, que le PPAS impose un emplacement par unité de logement ;

Considérant que selon Statbel<sup>1</sup>, le secteur statistique des Trèfles disposait en 2019 de 1.059 ménages et 804 véhicules immatriculés étaient associés à des adresses situées en son sein, soit un taux de motorisation de 0,76 voiture par ménage ; que ce taux est supérieur au taux de motorisation à l'échelle communale (0,58 voiture/ménage) et régional (0,59 voiture/ménage) ;

Considérant que le Fond du Logement connaît le profil de ses usagers, qu'il s'agit de logements destinés à la vente, qu'il peut affirmer que le ratio de 1 n'est pas nécessaire (sur l'ensemble des projets du FDL au cours des 5 dernières années, 318 logements ont été vendus avec la possibilité d'acheter un emplacement de parking et seuls 173 parkings ont été vendus soit 54%), qu'il s'agit de logements à finalité sociale ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet va entraîner la suppression de 4 emplacements en voirie, qu'il s'agit de 2 emplacements au débouché du futur parking sur la rue Delwart et de 2 emplacements en face de l'école sur la rue Daniel Van Damme, pour laisser place à un groupe de quatre conteneurs enterrés ;

Considérant que ces suppressions de stationnement en voirie sont nécessaires à la réalisation du projet et que pour l'instant l'offre de stationnement en voirie est très peu utilisée ;

### **Livraisons**

Considérant que les livraisons des autres activités ne pas sont organisées via une aire de livraison ; qu'il a lieu de réserver une zone en voirie à cet usage en concertation avec la commune ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacements spécifique pour les autres activités ;

### **Gestion des eaux :**

Considérant que le site du projet, d'une superficie de 10.259 m<sup>2</sup> prévoit 4.806 m<sup>2</sup> de pleine terre, ce qui correspond à un taux d'imperméabilisation de 53 % ;

Considérant que la demande prévoit des toitures vertes extensives (3087,8 m<sup>2</sup>) et des toitures vertes intensives (484,7 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que le projet prévoit des toitures extensives sur lesquelles de larges surfaces de noues pourront être aménagées, que les toitures intensives ou semi-intensives sont pourtant plus performantes en termes d'isolation thermique et acoustique, ce qui semble indispensable au vu de la proximité du ring ; que de plus les toitures intensives permettent également d'y aménager une diversité plus importante de plantations et de compenser partiellement la diminution de la biodiversité sur la parcelle ;

Considérant cependant que la demande est conforme à l'article 13 du Titre I du RRU ;

La stratégie de gestion des eaux pluviales du projet repose sur les éléments suivants :

- La majorité des toitures sont verdurisées, ce qui favorise la rétention et l'évaporation des eaux pluviales ;
- Les eaux pluviales des toitures classiques et des toitures vertes extensives sont dirigées vers 2 citernes de récupération et sont réutilisées pour l'alimentation du salon lavoir et l'arrosage des espaces verts ;
- Les trop-pleins des citernes et les eaux de ruissellement des autres surfaces sont dirigés vers la noue centrale qui permet leur rétention et l'infiltration, celle-ci présente un volume tampon de 180 m<sup>3</sup> et une lame d'eau de 20 cm est prévue dans la partie la plus basse afin de favoriser la biodiversité ;
- La noue dispose d'un orifice d'ajutage et d'un trop-plein vers le Neerpedebeek pour les eaux pluviales excédentaires ;

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

*Le système envisagé répond donc aux principes de gestion des eaux pluviales recommandés par Bruxelles Environnement pour le terrain étudié, à savoir, par ordre de priorité :*

- *Récupérer les eaux pluviales des toitures dans des citernes et les réutiliser pour l'alimentation du salon lavoir et l'arrosage des espaces verts ;*
- *Retenir et infiltrer les eaux pluviales au niveau d'ouvrage(s) infiltrant(s) à ciel ouvert et dimensionné(s) sur base de 25 l/m<sup>2</sup> de surface active ;*
- *Évacuer les eaux non infiltrées vers le Neerpedebeek via un orifice d'ajutage (5 l/s/ha de surface active) et un trop-plein vers le réseau d'égouttage des eaux pluviales du quartier.*

*Considérant que l'infiltration des eaux pluviales au droit du terrain par le biais d'ouvrages paysagers à ciel ouvert est jugée techniquement possible et souhaitable d'un point de vue environnemental ; que le remblai qui couvre l'ensemble du terrain sur une épaisseur de 50 cm environ est pollué au zinc mais cela ne constitue pas une contrainte pour l'infiltration dans la mesure où l'étude de risque réalisée par ABESIM (2017) considère d'emblée que les risques pour la nappe liés à cette pollution sont tolérables car la concentration représentative est inférieure à la norme d'intervention et que le remblai sera dans tous les cas vraisemblablement enlevé pour l'aménagement des ouvrages paysagers vu sa faible épaisseur ;*

*Considérant que les besoins en eaux pluviales pour alimenter l'ensemble des WC des logements (6.745 m<sup>3</sup>/an) sont largement supérieurs aux quantités d'eaux pluviales théoriquement récoltables (1.753 m<sup>3</sup>/an), qu'un système basé sur l'alimentation des WC des logements par des eaux pluviales ne serait pas pertinent, ni d'un point de vue technique (citernes régulièrement vides, pompage des sédiments au fond, pompage de l'eau de ville...), ni d'un point de vue financier (besoin de réaliser un double réseau jusque chaque logement pour couvrir, au mieux, un quart des besoins pour le rinçage des toilettes, le solde devant être comblé par de l'eau de ville) ; que par contre, l'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation de machines à laver est jugée pertinente, d'autant plus que ce besoin est partiellement concentré au niveau du lavoir prévu dans le cadre du projet ;*

*Considérant que les volumes des citernes prévues dans le projet ont été fixés à un total de 33 m<sup>3</sup> sur base du calculateur de Bruxelles Environnement et des surfaces de toitures du projet (957,6 m<sup>2</sup> de toitures classiques et de 3.087,8 m<sup>2</sup> de toitures vertes extensives) ; que l'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation du lavoir et l'arrosage des espaces verts est prévue, que le demandeur propose donc de mettre en place 1 citerne de 18 m<sup>3</sup> du côté du lavoir et 1 citerne de 15 m<sup>3</sup> du côté du local vélo ;*

*Considérant que l'aménagement des accès, terrasses collectives et parkings vélos au niveau de la zone de recul sont prévus en revêtements semi-perméables ;*

*Considérant que la demande sollicite une dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 16 en ce qui concerne le stockage des eaux pluviales ; qu'en effet le RRU impose une citerne dont la capacité doit être de 33l/m<sup>2</sup> de toiture en projection horizontale, que le tableau de calcul de Bruxelles Environnement propose d'autres volumes en distinguant citernes et bassin d'orage ; qu'en l'occurrence, des citernes équivalentes à 33 m<sup>3</sup> et un bassin d'orage à ciel ouvert de 180 m<sup>3</sup> sont prévus ; que la dérogation est donc acceptable ;*

*Considérant qu'au vu de la profondeur de la nappe (minimum 8,44 m-ns sur base du relevé piézométrique mensuel entre juillet 2018 et avril 2019) et de la présence d'un seul niveau de sous-sol dans le cadre du projet, il ne sera pas nécessaire de prévoir un rabattement de la nappe ;*

#### **Chauffage :**

*Considérant que le projet prévoit l'installation de chaudières individuelles au gaz ; que cette option est peu compatible avec l'objectif de créer un quartier durable exemplaire ; que lors de la Commission de Concertation, le demandeur a indiqué qu'une réflexion est en cours afin de proposer un système de chauffage de type pompe à chaleur ; qu'il convient dès lors d'en fournir les détails et d'adapter la demande et les plans en conséquence ;*

#### **Conformité aux règlements en vigueur :**

##### **PRAS :**

*Considérant que la prescription 2.3. du PRAS mentionne que les zones d'habitation « peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie*

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

de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m<sup>2</sup> [...] », que la prescription 2.3. du PRAS mentionne qu' « en dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>. [...] »

Que le projet propose l'introduction de fonctions complémentaires sur le site (salle communautaire, repaircafé, commerce, salon lavoir, profession libérale) ; que les seuils sont respectés, que le projet est donc conforme ;

Considérant que la prescription 0.6 du PRAS prévoit 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 ; qu'au vu des aménagements extérieurs prévu, la demande est conforme ;

Considérant que la prescription particulière 2.5.2 du PRAS mentionne que « les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité » ; que le projet moyennant modifications pourrait s'accorder au cadre urbain environnant ;

#### **PPAS :**

Considérant que la demande sollicite plusieurs dérogations au PPAS ;

Que la prescription 4.1.1 concernant la volumétrie de la toiture des bâtisses principales mentionne que le volume doit, le cas échéant, s'inscrire dans celui fictif compris dans une toiture à versant dont les côtés présentent un angle de 45° par rapport au plan des façades avant-arrière et à partir de la hauteur maximale sous corniche ; que pour les toits plats la corniche peut être surmontée, le cas échéant, d'un acrotère de 1,1m ; mais encore que les lucarnes (« chien assis »), fenêtres de toit, panneaux solaires et verrières sont admissibles pour autant qu'elles répondent aux conditions visées par la disposition du point de vue de leur surface, longueur cumulée, disposition du faîte et esthétique ;

Que la prescription 4.2 concernant l'espace sous-toiture pour les bâtisses principales et les annexes mentionne que l'espace sous toiture n'est habitable que pour autant qu'il abrite un seul étage d'une hauteur de 3 maximum lié éventuellement à un espace en mezzanine ; que l'étage (« espace sous toiture ») équivaut à une surface en retrait d'au moins 2 m, par rapport aux plans des façades avant et arrière ou bien à une surface correspondant à maximum 85% de la surface d'un étage sous le niveau de la corniche ; qu'au cas où l'espace sous toiture disposerait d'une façade construite dans le même plan que la façade principale, la longueur de celle-là ne peut excéder la ½ de la longueur de celle-ci, avec un maximum de 12 mètres ;

Que de prime abord, le libellé de l'alinéa 3 de la prescription 4.2 tendrait à induire qu'un volume complémentaire de type « étage - à part entière » serait autorisable dès lors qu'est ici visé un plan de façade (afférent à ce volume) identique à celui de la façade principale ; or, dans les trois cas, il résulte du PPAS que l'espace sous toiture doit, par hypothèse, s'inscrire dans la volumétrie de celle-ci telle que définie au 4.1.1. ci-avant ; qu'il en ressort que les deux prescriptions sont, en effet, à notre sens, cumulatives et visent bien le « même étage », à savoir, l'espace habitable sous toiture ;

Que la demande dans sa notice explicative dit ne solliciter qu'une dérogation non substantielle à la prescription 4.2 en ce qu'elle estime que les espaces situés sous toiture plate constituent des lucarnes dont les dimensions dépassent les 12m autorisés ; or le RRU définit une lucarne comme un « ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical » ; qu'il ne s'agit donc pas dans le cas d'espèce d'une lucarne ;

Que la demande est donc en dérogation à l'article 4.1.1 en ce qu'elle prévoit une volumétrie de toiture qui n'est pas inscrite dans les limites imposées par le PPAS ; qu'au vu du développement de 3 îlots par le même demandeur, certains dépassements de gabarit peuvent être envisagés à partir du moment où ils s'intègrent dans le cadre bâti environnant et ne sont pas disproportionnés par rapport au bâti existant, que la partie le long de la rue Delwart présente un gabarit trop important par rapport aux maisons existantes en face; que cette dérogation ne respecte pas l'esprit du PPAS et n'est dès lors pas acceptable ; qu'il y a lieu de traiter les dépassements de manière plus ponctuelle

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3.2.1, B, 2.1 en ce qui concerne l'implantation ; que la profondeur est limitée à 15m ; que cette profondeur est dépassée au niveau du sous-sol principalement pour l'aménagement des rampes de parking ; que par la même il y a une dérogation à l'article 7 concernant les zones de cours et jardins, que cette dérogation a peu d'impact sur la perméabilité et la qualité de l'intérieur d'îlot, qu'elle est minime et donc acceptable ;

Considérant que la prescription 5.2. du PPAS en ce qui concerne les matériaux précise que « les façades avants, arrières ou latérales des « bâtisses principales », qu'elles soient visibles depuis la voie publique ou non, doivent présenter des matériaux de parement semblables ou en harmonie et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les formats et les couleurs (...) » ; que tel n'est pas le cas ici ; que cependant la dérogation est acceptable en ce que le projet prévoit une cohérence globale tout en maintenant des atmosphères différentes en intérieur d'îlot et en voirie ;

Considérant que la demande déroge également au PPAS, article 3.2.1, partie 1, B.7 en ce qui concerne le nombre d'emplacement de stationnement, que le PPAS impose un emplacement par unité de logement ; que cette dérogation est acceptable aux vu des motifs exposés ci-dessus (partie mobilité) ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3.2.2 en ce qui concerne les zones de cours et jardin, que celles-ci doivent être plantées sur au moins 75% de leur surface par parcelle quand leur surface s'élève à plus de 50m<sup>2</sup> ; que dans ce cas la zone a une superficie totale de 3676m<sup>2</sup>, que la zone plantée n'est que de 2597m<sup>2</sup> (70,6%) ; qu'une partie des zones non plantées sont nécessaires pour les accès et promenades, que ces parties sont tout de même perméables ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3.2.2, article 8 en ce qui concerne les zones de recul ; qu'en effet celles-ci doivent être libre de toute constructions, à l'exception des petits édifices directement complémentaires à son affectation, des accès piétons ou voitures, éventuellement en pente, pour autant que les revêtements utilisés pour ces accès sont semiperméables ou présentes des joints perméables et sont de qualité (pavé en pierre naturelle, pavés de béton...) et que les pentes soient de maximum 4% ; que certaines pentes de chemins d'accès sont supérieures à 4%, que le relief du terrain existant compte 2.5m de dénivelé entre le point le plus haut de la parcelle et celui le plus bas, que le projet vise à ne pas démultiplier les niveaux finis des appartements au RDC, en vue de simplifier les alignements en façade, les dialogues avec l'intérieur de l'îlot et les accès qui sont parfois mutualisés, qu'en conséquence, 7 des 21 accès ont une pente supérieure à 4% et dérogent donc ; que tous les accès sont cependant conformes au titre IV du RRU (accessibilité PMR) ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que pour obtenir une dérogation il faut pouvoir prouver que celle-ci permet une grande amélioration de la qualité des logements qui ne serait pas possible en respectant le PPAS ; que tel n'est pas le cas ici ;

Considérant que le PPAS n'est pas ancien, qu'il y a lieu de s'y conformer un maximum en ce qui concerne les gabarits, que si une dérogation est envisageable en ce qui concerne les toitures et gabarits, c'est par sur le coin de l'avenue Simone Veil et de la rue Daniel Van Damme parce que le contexte existant le permet et que cela permettrait de marquer le carrefour ;

#### **RRU :**

Considérant que le rapport d'incidence mentionne qu'aucune dérogation au RRU n'est sollicitée par les auteurs de projet alors même qu'il mentionne une dérogation à l'art. 16 (capacité de la citerne d'eau pluviale) du Titre I, une dérogation à l'article 16 (local poubelle) du Titre II et une dérogation à l'art. 7 (nombre d'emplacements de parking voiture) du Titre VIII ;

Que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus (partie mobilité) ; que la dérogation à l'article 16 du Titre I en ce qui concerne les eaux pluviales est acceptable au vu des motifs énoncés ci-dessus (partie gestion des eaux) ;

Que d'autre part, le projet propose un nombre trop important de logements mono-orientés, que certains d'entre eux ne disposent pas d'espace extérieur qualitatifs, que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux et n'est donc pas conforme à l'article 19 du Titre II du RRU ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de local poubelle, mais que des poubelles enterrées sont implantés au droit de l'espace public au rez-de-chaussée ; que ces-derniers sont dimensionnés pour le stockage et le tri des déchets de tous les appartements sur base des chiffres communiqués par Bruxelles-

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



propreté ; que la demande prévoit donc 3 implantations de 4 containers enterrés disposés à 3 endroits stratégiques de l'ilot ; que de manière à préserver la qualité de vie des futurs habitants en ce qui concerne les nuisances sonores et olfactives de ces dispositifs de poubelles enterrées sont situés sur le domaine public et non les zones de recul ; que cette dérogation est acceptable ;

#### **RCU :**

Considérant que le rapport d'incidence ne mentionne aucune dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht approuvé par le Gouvernement le 17/11/2019 ;

Que cependant il y en a, notamment au TITRE I, articles 5 Implantation et gabarits, 8 Façades (pas d'enduit dans le voisinage + pas pérenne/durable), 11 Volets logements et commerce à prévoir en amont d'office pour les vitrines, 23 Toiture végétalisée, 45 §5 pas d'arbres à haute tige en zone de recul, 60 à 62 concernant les systèmes de clôtures autres que précisé dans le PPAS, etc..., qu'il appartient au demandeur de solliciter ces dérogations, qu'en l'état elles ne sont donc pas acceptées ;

#### **Chantier :**

Considérant que la demande prévoit 5 phases de chantier :

- Phase 1 : construction du sous-sol ;
- Phases 2, 3 et 4 : construction d'environ 60 logements pour chaque phase ;
- Phase 5 : réalisation des abords ;

Que cette organisation permet de livrer les 60 premiers appartements après un délai d'environ 2 ans et demi, et ensuite successivement par tranche de 60 appartements +/- 7 et 14 mois plus tard que les phases 2, 3 et 4 ne sont pas figées et que le planning pourra être adapté ;

Considérant que le planning prévisionnel des travaux fait état d'une durée totale de chantier de 1.460 jours :

- Installation de chantier : 14 jours ;
- Phase 1 : 231 jours ;
- Phases 2, 3 et 4 : 1.080 jours entre le début de la phase 2 et la fin de la phase 4 (660 jours pour chaque phase) ;
- Phase 5 : 135 jours ;
- Fin de chantier : 70 jours ;

Qu'enfin il y a des concomitances entre les phases 2, 3 et 4 ainsi qu'entre la phase 5 et la fin de chantier.

Considérant qu'il est probable que les chantiers des deux autres lots du projet « Trèfles » soient lancés en même temps que le chantier du lot 1, ce qui est de nature à augmenter l'impact spatial de la phase chantier ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier auprès de Bruxelles Environnement la nécessité ou non d'obtenir un permis chantier ;

#### **De manière générale :**

Considérant que, à part dans l'aménagement du jardin, le projet ne se distingue pas par une ambition ou une innovation particulière ;

Considérant que l'octroi de dérogation ne peut aboutir à vider le règlement de sa substance, que l'autorité délivrante doit donc estimer si l'accumulation des dérogations même de faible ampleur, ne va pas à l'encontre des objectifs d'urbanisme et d'aménagement du territoire portés par les règlements en question ;

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Respecter l'avis de Vivaqua du 01/02/2022;
- Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 14/02/2022,
- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 15/02/2022 et modifier les plans afin de se conformer au RRU ;

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

- *Respecter les conditions de l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 25/02/2022 à savoir :*
- *prévoir une zone de livraison pour les activités économiques en concertation avec la commune ;*
- *prendre les dispositions nécessaires pour garantir un accès et une manœuvrabilité aisés pour les vélos-cargos ;*
- *prévoir des espaces pour le rangement de poussettes*
- *réduire la dérogation au PPAS en ce qui concerne la toiture, principalement du côté de la rue Delwart ;*
- *revoir l'aménagement des appartements de manière à répondre au bon aménagement des lieux tel que décrit dans la motivation du présent avis (ne pas passer par les séjours pour aller de la chambre à la salle de bain, prévoir des fenêtres coulissantes, prévoir des appartements traversants et avec un espace extérieur qualitatif, rendre les appartements quatre chambres du troisième étage accessibles par ascenseur, ou les placer au rez-de-chaussée, placer des locaux poussettes au rez-de-chaussée de toutes les failles, etc..) ;*
- *prévoir des toitures vertes intensives ;*
- *fournir les détails du système de chauffage retenu (du type de pompe à chaleur), adapter les demandes de PE et de PU ainsi que les plans en conséquence ;*
- *respecter le RCU d'Anderlecht ;*
- *respecter les exigences de confort acoustique (normal ou supérieur) de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits de choc et aux bruits aériens ;*
- *prévoir les rejets d'air vicié du parking et du groupe de secours en toiture, à minimum de 8 m de toute prise d'air neuf et de fenêtre ;*
- *revoir l'aménagement du coude du parking au niveau du noyau du bloc F (réduction du gabarit du noyau du bloc F ou son déplacement) afin d'améliorer les conditions de circulation pour chaque type d'utilisateur ;*
- *revoir l'aménagement du local vélos du niveau -1 de manière à permettre d'avoir minimum 2 m<sup>2</sup> de superficie par emplacement vélo (aire de manœuvre comprise) pour ce local. Le ratio de minimum un emplacement vélo par chambre doit être maintenu pour l'ensemble du projet ;*
- *proposer une partie des emplacements vélos dans au moins un local vélos sécurisé avec accès direct depuis la voirie ;*
- *préciser le nombre de kW de puissance électrique du salon-lavoir et adapter la demande de permis d'environnement en conséquence;*
- *introduire des plans modifiés reprenant les évacuations d'air du salon-lavoir ;»*

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien de l'avis de commission de concertation du 19/05/2022 ;

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

Vu l'avis de l'Administration régionale - Bruxelles Mobilité du 25/02/2022, sur la conformité de la demande avec le plan régional ou communal de mobilité, libellé comme suit :

*« Considérant que le projet consiste en la construction d'un quartier durable constitué de 3 ensembles de logements et d'équipements ; que la demande concerne le Lot 1 situé au sud de l'école des Trèfles ; Considérant que le projet prévoit 181 logements, une salle communautaire (138,8 m<sup>2</sup> brut habitable), un repair-café, trois surfaces « casco » permettant d'accueillir : un commerce, un salon lavoir et une profession libérale ;*

*Vélo :*

*Considérant que les accès voitures sont distincts de ceux des vélos ;*

*Considérant que le parking situé en sous-sol comptera 386 emplacements de stationnement vélos et que 101 emplacements vélos couverts supplémentaires sont prévus au rez-de-chaussée des immeubles, côté intérieur d'îlot le long des neufs passages couverts, soit un total de 487 vélos sur le site ;*

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

Considérant que le projet inclut des emplacements pour vélos de grandes dimensions (88 vélocargos soit 18 %) ;

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

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

Accès et stationnement automobile :

Considérant que les accès aux logements et aux équipements se font depuis les trois rues entourant le site, que neuf grands passages couverts sont répartis aux quatre orientations du site pour accueillir des entrées collectives abritant les vélos, les poubelles et poussettes ;

Considérant que ces passages couverts permettent également d'accéder au centre de l'îlot pour l'ensemble des habitants ; que le jardin réservé aux habitants et à leurs visiteurs, est accessible via les neuf passages couverts susmentionnés ;

Considérant que le parking prévoit nombre 100 emplacements de stationnement pour les logements ;

Considérant que le parking en sous-sol est conçu indépendamment des immeubles de logements, qu'il comporte des accès directs et indépendants vers la voirie pour les piétons de manière à ce que l'utilisateur du parking n'interfère pas avec les communs des logements ;

Considérant que l'entrée du parking voitures se fera par la rue Daniel Van Damme et sa sortie par le bout de la rue Delwart pour éviter toute circulation additionnelle de véhicules dans les abords immédiats de l'école des Trèfles ;

Considérant qu'un ascenseur permet l'accès au parking des personnes à mobilité réduite ;

Livraisons :

Considérant que les livraisons des activités productives ne pas sont organisées via une aire de livraison ; qu'il a lieu de réserver une zone en voirie à cet usage en concertation avec la commune ;

Conclusion :

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

- prévoir une zone de livraison pour les activités productives en concertation avec la commune ;
- prendre les dispositions nécessaires pour garantir un accès et une manœuvrabilité aisés pour les vélos-cargos ;
- prévoir des espaces pour le rangement de poussettes. »

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 24/10/2022 (art. 177/1, §1er du CoBAT) ;

Que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, à des actes d'instruction ;

Considérant que la demande modifiée vise à construire un quartier durable (LOT 1) constitué de 178 logements, d'équipements et d'un parking souterrain de 99 places et aménager ponctuellement les trottoirs et voiries adjacentes ;

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

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Bruxelles Propreté ;

Vu l'avis Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 23/01/2023, portant les références C.2022.0560/5, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que les plans modifiés répondent partiellement aux remarques émises par la commission de concertation en ce que :

- Le projet a été adapté en fonction des remarques d'AccessAndGo et les logements sont donc conformes au RRU titre IV ;
- Une zone de livraison pour petite camionnette a été prévue au sous-sol en lieu et place d'un ancien emplacement de parking tout en conservant le ratio de 0,55 pour 178 logements (98 emplacements parkings) ;

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

- Le projet modifié supprime les dérogations aux gabarits du PPAS au droit des ailes latérales (Rue Delwart et van Damme) en reculant les façades avant d'au moins 2m par rapport au front de bâtisse et qu'en façade avant, ce recul franc est accentué par les creux supplémentaires générés pour accueillir les terrasses des appartements 4 chambres ;

Que du côté nord, les façades du R+3 sont également toutes reculées d'au moins 2m par rapport à la limite du front de bâtisse et seules les 5 cages d'escaliers sont maintenues de manière à exprimer l'aspect de logement collectif des habitations ce qui met en évidence la circulation verticale à rue, que cela permet d'animer la lecture de la façade courbe de la rue D. Van Damme et d'assurer des transitions harmonieuses de niveaux de corniches qui varient selon la différence de niveaux sur les 130m de façade ;

Que du côté sud, rue Simone Veil, les gabarits en R+4 sont maintenus afin de marquer le statut d'immeuble de logements de ville ; que ces volumes sont ponctuels;

- L'ensemble des appartements ont été retravaillés de manière à éviter de passer par les séjours pour relier les chambres aux salles de bain ;

Qu'en ce qui concerne les châssis coulissants, ceux-ci n'ont pas été placés pour des raisons budgétaires incompatibles avec le contexte social du projet mais également car ils induisent plus de difficultés et moins de possibilités lors des déménagements vu leur partie fixe et qu'il est toujours possible de disposer le mobilier de manière à ne pas interférer avec l'ouverture des châssis ; que cependant les châssis sont subdivisés en trois vantaux ce qui réduit l'encombrement ;

Que dans la partie Sud, le long de la rue Simone Veil, les typologies d'appartements des blocs centraux ont été adaptés, que le bloc central (C) a été redessiné et propose sur l'étage type 4 appartements traversants desservis par une coursive extérieure desservie elle par un escalier et un ascenseur, que les blocs B et D présentent toujours des appartements mono-orientés mais le nombre d'appartements 2 chambres a été réduit en ce que l'un des 2 appartements 2 chambres mono-orientés sont transformés en appartement 1 chambre + bureau ; qu'afin d'améliorer la qualité de l'espace extérieur une grande terrasse de type loggia est créée au rez+2 et rez+3 dans ce logement 1ch+bureau et une grande terrasse au rez+1 ; que le volume en saillie sur 2 niveaux permet en élévation de marquer les sas d'entrées des blocs, qu'au final ces modifications permettent de réduire le nombre de logements mono-orientés ; que de plus, chaque appartement dispose d'un espace extérieur qualitatif ;

Que le 3e étage a été adapté afin d'implémenter l'ensemble des appartements 4ch de part et d'autre des noyaux de circulation munis d'ascenseur, que dès lors, au 3e étage, seuls des appartements 1ch ne sont accessibles que par l'escalier ;

Qu'un local poussette est prévu au rez-de-chaussée de chacune des « faille » ;

- Que la demande reste inchangée en ce qui concerne les toitures vertes extensives, que celles-ci participent à tout un processus de gestion de l'eau pluviale conforme aux discussions préalables à l'introduction qui ont eu lieu avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement ; que les toitures prévues :

1) participent au principe de gestion des eaux de pluie qui suit le schéma suivant :

- a. L'eau de pluie tombe sur la toiture verte extensive qui retiendra environ 50% de l'eau tombée (une toiture intensive en retiendrait  $\pm 80\%$ ) ;
- b. L'eau résiduelle est récoltée et amenée vers des citernes pour pouvoir récupérer l'eau de pluie à des fins d'arrosage des espaces verts, d'entretien, mais surtout de raccordement du salon-lavoir installé dans le projet. La capacité de la citerne, dimensionnée sur base des possibilités de récolte d'eau correspond au besoin du salon-lavoir pour un usage optimisé de l'eau de pluie et des citernes vide un minimum de temps ;
- c. L'eau excédentaire en cas de pluie exceptionnelle est guidée via le trop-plein des citernes vers une grande noue permettant d'absorber une pluie décennale et limiter drastiquement le rejet d'une pluie centennale (le rejet d'eau en trop-plein ne représente dans ce cas que 3,4% de la capacité de la conduite). Cette grande noue de 180m<sup>3</sup> permet aussi de créer un îlot de fraîcheur; ce qui n'est pas le cas de la toiture verte intensive seule ;

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

d. Cette noue est enfin raccordée via un trop-plein à l'égout public (séparatif). Ce trop-plein ne devrait fonctionner qu'exceptionnellement vu les dimensionnements prévus ;

2) permettent de mettre en place un système de chauffage basé sur l'utilisation de pompes à chaleur ce qui sous-entend un usage massif de panneaux solaires qui viendraient largement couvrir les toitures. Cela rendrait le développement de la nature en toiture anecdotique, le rendement de panneaux solaires peu efficace compte tenu de l'ombre portée potentielle de la végétation et rendrait l'entretien de la toiture verte difficile ;

Qu'un système de toitures vertes semi-intensive avec 12 cm de substrat a donc été retenu pour les raisons énoncées ci-dessus

- Que les détails du système de chauffage (pompe à chaleur) ont été fournis ;
- Qu'en ce qui concerne la dérogation à l'art.45§5 du RCU, la légende et les plans des zones de reculs ont été coordonnés afin de retirer les arbres à hautes tiges au profit de massifs arbustifs ;
- Que les exigences de confort acoustique (normal ou supérieur) de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits de choc et aux bruits aériens seront respectées ;
- Que les rejets d'air vicié du parking et du groupe de secours en toiture seront à minimum de 8 m de toute prise d'air neuf et de fenêtre ;
- Que pour améliorer les conditions de circulation pour les différents utilisateurs, certaines caves à l'angle du coude du parking ont été supprimées de manière à préserver une largeur constante de 600 cm pour la manœuvre des automobiles ;
- Que le nombre de vélos du local au -1 a été réduit à 321 unités de manière à respecter le ratio de 2m<sup>2</sup>/vélo ; que le solde des vélos restant à disposer a été intégré dans un nouveau local sécurisé au rez-de-chaussée ; qu'en effet un nouveau local vélo sécurisé est prévu à l'angle nord-ouest de l'îlot permettant de maintenir le nombre de vélos mais également de donner une lecture plus urbaine de l'angle où une fonction différente du logement vient activer l'espace public ; que les manœuvres des vélos cargos sont assurées dans l'aménagement ;

Considérant que la demande modifiée supprime en grande partie les volumes dérogatoires à l'article 4.1.1 du PPAS, que les volumes restants sont minimes et ponctuels, que du côté de la rue D. Van Damme ces volumes permettent d'animer la lecture de la façade et d'assurer des transitions harmonieuses de niveaux ; que le long de la rue Simone Veil, ces volumes permettent de marquer le statut d'immeuble de logements de ville ; que cette dérogation est autorisable notamment au regard de la qualité de la voirie ; que la dérogation est justifiée et participe à une harmonie d'ensemble;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3.2.1, B, 2.1 en ce qui concerne l'implantation ; que la profondeur est limitée à 15m ; que cette profondeur est dépassée au niveau du sous-sol principalement pour l'aménagement des rampes de parking ; que par la même il y a une dérogation à l'article 7 concernant les zones de cours et jardins, que cette dérogation a peu d'impact sur la perméabilité et la qualité de l'intérieur d'îlot, qu'elle est minime et donc acceptable ;

Considérant que la prescription 5.2. du PPAS en ce qui concerne les matériaux précise que « les façades avants, arrières ou latérales des « bâtisses principales », qu'elles soient visibles depuis la voie publique ou non, doivent présenter des matériaux de parement semblables ou en harmonie et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les formats et les couleurs (...) » ; que tel n'est pas le cas ici ; que cependant la dérogation est acceptable en ce que le projet prévoit une cohérence globale tout en maintenant des atmosphères différentes en intérieur d'îlot et en voirie ;

Considérant que la demande déroge également au PPAS, article 3.2.1, partie 1, B.7 en ce qui concerne le nombre d'emplacement de stationnement, que le PPAS impose un emplacement par unité de logement ; que cette dérogation est acceptable aux vu des motifs exposés ci-dessus (partie mobilité) ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3.2.2 en ce qui concerne les zones de cours et jardin, que celles-ci doivent être plantées sur au moins 75% de leur surface par parcelle quand leur surface s'élève à plus de 50m<sup>2</sup> ; que dans ce cas la zone a une superficie totale de 3676m<sup>2</sup>, que la zone plantée n'est que de 2597m<sup>2</sup> (70,6%) ; qu'une partie des zones non plantées sont nécessaires pour les accès et promenades, que ces parties sont tout de même perméables ; que la dérogation est acceptable ;

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

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3.2.2, article 8 en ce qui concerne les zones de recul ; qu'en effet celles-ci doivent être libre de toute constructions, à l'exception des petits édifices directement complémentaires à son affectation, des accès piétons ou voitures, éventuellement en pente, pour autant que les revêtements utilisés pour ces accès sont semiperméables ou présentes des joints perméables et sont de qualité (pavé en pierre naturelle, pavés de béton...) et que les pentes soient de maximum 4% ; que certaines pentes de chemins d'accès sont supérieures à 4%, que le relief du terrain existant compte 2.5m de dénivelé entre le point le plus haut de la parcelle et celui le plus bas, que le projet vise à ne pas démultiplier les niveaux finis des appartements au RDC, en vue de simplifier les alignements en façade, les dialogues avec l'intérieur de l'îlot et les accès qui sont parfois mutualisés, qu'en conséquence, 7 des 21 accès ont une pente supérieure à 4% et dérogent donc ; que tous les accès sont cependant conformes au titre IV du RRU (accessibilité PMR) ; que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus (partie mobilité) ;

Considérant que la dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU en ce qui concerne les eaux pluviales est acceptable au vu des motifs énoncés ci-dessus (partie gestion des eaux) ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 16 du Titre II du RRU en ce qu'elle ne prévoit pas de local poubelle, mais que des poubelles enterrées sont implantés au droit de l'espace public au rez-de-chaussée ; que ces-derniers sont dimensionnés pour le stockage et le tri des déchets de tous les appartements sur base des chiffres communiqués par Bruxelles-propreté ; que la demande prévoit donc 3 implantations de 4 containers enterrés disposés à 3 endroits stratégiques de l'îlot ; que de manière à préserver la qualité de vie des futurs habitants en ce qui concerne les nuisances sonores et olfactives de ces dispositifs de poubelles enterrées sont situés sur le domaine public et non les zones de recul ; que cette dérogation est acceptable ;

Considérant l'avis rendu le 22/12/2022 par Bruxelles Propreté pour l'ensemble des 3 lots, que celui-ci est libellé comme suit :

« Zone 1 (rue du Pré) :

*L'espace-tri est placé devant l'entrée d'un salle polyvalente et à quelques mètres de la porte d'entrée d'habitation ; les nuisances comme les dépôts clandestins risque d'être une problématique encore plus importante vu cette proximité.*

*La circulation sera bloquée par le camion lors de la vidange ou des opérations régulières de maintenance.*

*La largeur disponible actuellement au niveau des emplacements voitures est de 1.7 m de bordures à bordures, cette largeur est insuffisante pour l'implantation d'un espace-tri.*

Zone 2 (av Simone Veil) :

*L'espace-tri est placé devant l'entrée de plusieurs habitations ; les nuisances comme les dépôts clandestins risque d'être une problématique.*

*La circulation sera bloquée par le camion lors de la vidange ou des opérations régulières de maintenance. De plus, la circulation qui vient de la rue Delwart (des 2 cotés) sera bloquée sur cette avenue ce qui va être une source de nuisance sonore pour les habitants à proximité et une source d'agressivité envers notre personnel. Ce phénomène sera accentué pendant les horaires de fonctionnement des écoles à proximité.*

*La largeur disponible actuellement au niveau des emplacements voitures est de 1.7 m de bordures à bordures, cette largeur est insuffisante pour l'implantation d'un espace-tri.*

Zone 3 (Route de Lennik) :

*Le nouvel aménagement devra être adapté au niveau trottoir pour supporter le stationnement d'un camion 26 tonnes en toute sécurité. Un aménagement ad-hoc devra aussi être prévue pour empêcher le stationnement de voitures devant l'espace-tri surtout avec la présence de la crèche. L'espace-tri sera a proximité de l'accès à la crèche ; les nuisances des dépôts clandestins risque d'être une problématique encore plus importante vu la proximité et son exposition qui se trouve dans le contour extérieur du projet.*

Zone 4 (rue Delwart) :

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

*Le nouvel aménagement devra être adapté au niveau trottoir pour supporter le stationnement d'un camion 26 tonnes en toute sécurité.*

*Un aménagement ad-hoc devra aussi être prévue pour empêcher le stationnement de voitures devant l'espace-tri.*

*Il faut vérifier le rayon de braquage du camion de collecte qui doit emprunter obligatoirement l'avenue S. Veil pour quitter l'espace-tri après vidange.*

*Zone 5 (rue Daniel Van Damme) :*

*La largeur disponible actuellement au niveau des emplacements voitures est de 1.6 m de bordures à bordures, cette largeur est insuffisante pour l'implantation d'un espace-tri.*

*Il faudra prévoir un accès sécurisé à l'espace-tri pour les habitants. Actuellement l'espace disponible de +/- 50 cm est insuffisant. De plus, les piquets actuels doivent être revus.*

*Zone 6 (av Simone Veil) :*

*L'espace-tri est placé devant l'entrée de plusieurs habitations ; les nuisances comme les dépôts clandestins risque d'être une problématique.*

*La circulation sera bloquée par le camion lors de la vidange ou des opérations régulières de maintenance.*

*La largeur disponible actuellement au niveau des emplacements voitures est de 1.7 m de bordures à bordures, cette largeur est insuffisante pour l'implantation d'un espace-tri.*

*La position des espaces-tri en périphérie du projet subiront des dépôts de déchets clandestins par des personnes extérieures à ce projet.*

*Les maisons individuelles qui sont en face de ces espaces-tri pourraient également se plaindre de ces mêmes nuisances.*

*L'implantation de plusieurs espaces-tri ne permet pas le passage de la circulation lors de la vidange, la circulation est bloquée.*

*Ce blocage de la circulation va se produire plusieurs fois par flux de déchets ce qui accentuera cette problématique.*

*Cette situation où la circulation est bloquée va impacter le quartier de manière aigue notamment en cas de panne de véhicule ou d'interventions techniques sur les équipements.*

*Dans un quartier où plusieurs affectations coexistent : école, maison de repos, infrastructures sportives, il faudra le prendre en compte pour la mobilité.*

*Sans oublier, les camions de la collecte en Porte à Porte qui doivent desservir le quartier en fonction des fréquences et des flux prévus. »*

Considérant que la plupart des remarques émises par Bruxelles Propreté concernent des modifications à faire en voirie, que le demandeur a eu plusieurs contact à ce sujet avec la commune, que pour des question de gestion la commune est très favorable a l'aménagement de conteneurs enterrés, que celle-ci nous a fait parvenir en date du 19/01/2023 une confirmation de ses intentions ;

Considérant que de plus le plan communal de mobilité prévoit d'empêcher que la zone (route de Lennik comprise) ne puisse être traversée par les navetteurs ce qui limitera un peu plus le risque de dépôts clandestins ;

Considérant que le demandeur a tenu compte des recommandations éditées par BXL-Propreté. ; que les véhicules ont toujours un chemin de fuite possible et que les aménagements (suppression de potelets, de places de stationnement, etc.) seront réalisés au moment du placement des espaces de tri en concertation avec les services communaux ; que les vérifications d'usage quant aux rayons de braquage et autre seront vérifiés in situ ;

Considérant qu'en ce qui concerne la résistance au poids des camions, les chantiers risquent déjà de mettre à l'épreuve les voiries existantes ; que la commune pourra donc déjà apprécier le niveau de résistance de celles-ci et prendre des mesures si nécessaire ;

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

Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement est acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus (partie mobilité) ;

Considérant que les dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht approuvé par le Gouvernement le 17/11/2019 sont soit supprimées dans la demande modifiée soit acceptables au même motif que les dérogations au PPAS ; que pour le reste le RCU doit être respecté ;

Considérant que le projet modifié s'intègre mieux dans le contexte bâti existant, qu'il respecte l'esprit du PPAS ;

Considérant que les logements proposés sont qualitatifs et que la demande vise à répondre au besoin de logements abordables en région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'il s'agit d'un quartier encore à construire, que le demandeur propose ici une vision globale sur 3 îlots ; que la vision globale apporte une qualité environnementale certaine au quartier ;

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 ;

Considérant que le projet est dispensé de charges d'urbanisme en vertu de l'article de l'article 9 de l'Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme du 26/09/2013 ;

**Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I article 16 (stockage des eaux pluviales), Titre II, article 16 (local poubelle), Titre VIII 6 (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement), au règlement communal d'urbanisme, article 39 (récolte des eaux pluviales) et au PPAS approuvé le 28/03/2013 dénommé « Quartier des Trèfles », art ; 4.1.1 (toiture volume), 3.2.1,B,2.1 (implantation), 5.2 (façade), 3.2.1,B. 7 (parking), 3.2.2 (zones de cours et jardins) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

Fait à Bruxelles, le 01/02/2023  
Le fonctionnaire délégué,

Bety WAKNINE,  
Directrice générale

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : **PU 52338**)*

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

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

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

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

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



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

## Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

## EXTRAITS DE Dispositions légales et réglementaires

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

### Décision du fonctionnaire délégué

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

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

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

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

### Modalités de publicité

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

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

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

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

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

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

#### OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

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

#### ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

### Modification du permis d'urbanisme

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

§1<sup>er</sup>. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

### Péremption et prorogation

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

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Recours au Gouvernement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING**

**Région de Bruxelles-Capitale**  
Commune de ...

**Brussels Hoofdstedelijk Gewest**  
Gemeente ...

**AVIS****MEDEDELING**

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

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

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

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

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

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

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de gewestelijke website van stedenbouw : [http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set\\_language=nl](http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl)

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

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

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

#### Suite de la procédure PEB :

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

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

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

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

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

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

ou par mail :  
[epbdossierpeb@environnement.brussels](mailto:epbdossierpeb@environnement.brussels)

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

Urban Brussels  
Mont des Arts 10-13  
1000 Bruxelles

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Site internet :**

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

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

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

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

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

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

La décision peut être consultée :

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

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

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

Le présent avis est affiché du ..... au .....

par (Nom, prénom) :

Signature :

# BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

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

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

De beslissing kan geraadpleegd worden :

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

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

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

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van ..... tot.....

door (naam + voornaam):

Handtekening: