



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1822131
 Réf. DPC / DCE ref -
 Votre réf. / Uw ref. -

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis : Siamu, AccessAndGo ,Astrid, Vivaqua, 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 des Trèfles, Rue du Pré, Avenue Simone Veil, Route de Lennik
- Objet de la demande : Construire un ensemble de 127 logements, une crèche de 49 places, une salle communautaire, un commerce casco et un parking couvert de 72 places (en lieu et place des 74 places prévues initialement) dans le nouveau quartier durable des Trèfles (lot 3) (art. 177)

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à construire un ensemble de 127 logements, une crèche de 49 places, une salle communautaire, un commerce casco et un parking couvert de 72 places (en lieu et place des 74 places prévues initialement) dans le nouveau quartier durable des Trèfles (lot 3), est délivré aux conditions de l'article 2

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans cachetés datés du 22/10/2021 n°600 et 601, aux plans indice A datés du 15/10/2022 n°500P, 99, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142, 152, 210, 220, 230 et 240 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 20/01/2023, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 3) se conformer à l'avis de la commission de sécurité Astrid du 08/02/2022 ;
- 4) se conformer à l'avis Vivaqua du 04/02/2022 ;
- 5) se conformer à l'avis AccessAndGo du 17/02/2022 ;

Art. 3. — Les travaux ou actes permis⁽¹⁾ concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. (Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)

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

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

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

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

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

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

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

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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 et dénommé « Quartier des Trèfles » ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le règlement communal d'urbanisme ;

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

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande a été introduite en date du 08/11/2021;

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 vise à construire un ensemble de 127 logements, une crèche de 49 places, une salle communautaire, un commerce casco et un parking couvert de 74 places dans le nouveau quartier durable des Trèfles (lot 3) ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

- plan particulier d'affectation du sol visé ci-dessus, en ce qui concerne :
 - art. 4.1.1 :toiture – volume ;
 - art ; 3.2.1, B, 2.1 : implantation ;
 - art. 5.1 : saillies et retraits ;
 - art. 3.2.1, B, 7 : parking ;
 - art. 2.2.2.8 : zones de recul ;
- règlement régional d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne :
 - Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 : Toiture (éléments techniques - hauteur);
 - Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 11 : zones de recul aménagée en jardinet;
 - 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 parage à prévoir pour le logement ;
 - un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 08/03/2021 portant les références C.2022.0049/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet;

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 aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Art. 126§11 du Cobat : Dérogation à un PPAS ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : Toiture (éléments techniques - hauteur);
 - 10 : Eléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels);
 - 11 : zones de recul aménagée en jardinet;

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

- Art. 153 §2.12 du Cobat : Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;
- Application de l'article 175/15 du COBAT : projet nécessitant Rapport d'Incidences :
 - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m² ;
 - 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
 - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- Art 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 ;

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

- Vivaqua ;
- Commission de sécurité Astrid ;
- Sibelga;
- Access&Go ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 14/04/2020 au 13/05/2022 et que 2 observations ont été introduites;

Considérant que l'enquête a donné lieu à deux réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- Les dérogations au PPAS notamment la hauteur (4 étages) ;
- Le nombre d'emplacement de stationnement prévus ;
- Les dérogations au RCU ;
- L'implantation du bâtiment côté rue des Trèfles ;
- L'absence d'harmonie avec le cadre urbain environnant ;
- La perte d'ensoleillement et les nuisances engendrées par le projet pour la maison mitoyenne de la rue des Trèfles ;
- Le manque de logements 1 chambre et studios dans le projet ;
- Les dérogations au RRU ;
- Le problème de droit civil engendré par la porte présente dans le mur mitoyen et le rachat de ce dernier ;

Vu l'avis favorable sous condition du SIAMU du 08/03/2022;

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

Vu l'avis du BMA du 26/11/2021;

Vu l'avis de Vivaqua du 04/02/2022 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 08/02/2022, que la demande nécessite une couverture radioélectrique interne Astrid ;

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

- l'aire de transfert de la toilette de l'espace communautaire doit se trouver en face de la porte ;
- la toilette de la salle communautaire ne peut pas être considérée comme conforme ;

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

- les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

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

vu l'avis favorable unanime sous conditions de la commission de concertation du 13/05/2022, 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 ensemble de 127 logements, une crèche de 49 places, une salle communautaire, un commerce casco et un parking couvert de 74 places dans le nouveau quartier durable des Trèfles (lot 3) ;

Procédure :

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 5000m² ;
 - 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 2500m², 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 l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : toiture
 - 10 : élément en saillie sur la façade ;
 - 11 : zone de recul ;
- 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 126§11 : dérogation à un PPAS ;
- Application de l'article 176/1 : projet mixte ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à deux réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- Les dérogations au PPAS notamment la hauteur (4 étages) ;
- Le nombre d'emplacement de stationnement prévus ;
- Les dérogations au RCU ;
- L'implantation du bâtiment côté rue des Trèfles ;
- L'absence d'harmonie avec le cadre urbain environnant ;

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

- La perte d'ensoleillement et les nuisances engendrées par le projet pour la maison mitoyenne de la rue des Trèfles ;
- Le manque de logements 1 chambre et studios dans le projet ;
- Les dérogations au RRU ;
- Le problème de droit civil engendré par la porte présente dans le mur mitoyen et le rachat de ce dernier ;

Vu l'avis favorable sous condition du SIAMU du 08/03/2022;

Vu l'avis du BMA du 26/11/2021;

Vu l'avis de Vivaqua du 04/02/2022 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 08/02/2022, que la demande nécessite une couverture radioélectrique interne Astrid ;

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

- l'aire de transfert de la toilette de l'espace communautaire doit se trouver en face de la porte ;
- la toilette de la salle communautaire ne peut pas être considérée comme conforme ;
- les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

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 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 de deux réunions de projet qui ont eu lieu le 07/07/2021 et le 15/09/2021, que les conclusions de cette dernière réunion de projet étaient les suivantes :

- Poursuivre la simplification des façades dans les jeux de teintes et de volumes ;
- Examiner profondément les coursives en façade et trouver des compromis entre différentes solutions ;
- Poursuivre les discussions avec la Commune au sujet de l'accès au centre de l'îlot ;
- Accentuer la durabilité du projet à travers les points d'attentions mentionnés dans le CSC et l'examen de l'option de toitures semi-intensives ;

Situation du site :

Attendu que la présente demande concerne le lot 3, situé le plus à l'est; que le site occupe la parcelle cadastrale H766A, d'une superficie de 6.574 m² ; que le site du projet est constitué d'une parcelle en friche dans un îlot délimité par la rue des Trèfles au sud, la route de Lennik à l'est, la rue du Pré à l'ouest ainsi que par l'avenue Simone Veil (aussi appelée « la Rambla ») au nord ;

Considérant que par rapport aux deux autres lots, celui-ci a la particularité de s'insérer dans un îlot déjà en partie construit ; que la parcelle est mitoyenne du côté de la rue des Trèfles avec une maison de gabarit R+1+T ; qu'elle est mitoyenne également du côté de la route de Lennik avec un immeuble à appartement de gabarit R+2+T ;

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

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 le site se trouve en catégorie 4 à l'inventaire de l'état du sol ; que la parcelle est reprise en tant que parcelle polluée qui n'a pas fait l'objet d'une gestion du risque, d'un assainissement ou d'un traitement de durée limitée ;

Projet :

Considérant qu'il s'agit donc de la construction de plusieurs bâtiments qui viennent refermer l'îlot ;

Qu'au total l'îlot est formé de 7 copropriétés dont 6 autonomes et 1 copropriété générale qui est constituée par le parking en sous-sol, que parmi les 6 copropriétés autonomes, 5 sont dédiées aux logements et 1 à la crèche ;

Implantation :

Considérant que les bâtiments du projet s'insèrent dans un contexte existant et vient refermer l'îlot ; que le mitoyen côté route de Lennik de gabarit R+2+T s'inscrit dans les implantations prévues au PPAS tandis que le mitoyen du côté de la rue des Trèfles est préexistant au PPAS et ne s'inscrit donc pas dans l'implantation prévue ;

Considérant que le PPAS ne prévoit pas le maintien de ces habitations à moyen terme, que le front bâti du projet a donc été implanté selon les prescriptions du PPAS à savoir en recul de 5m par rapport à la limite du trottoir ;

Considérant qu'au vu de l'orientation (Nord) et de l'implantation des bâtiments, le projet un impact limité en terme d'ensoleillement sur les maisons existantes ; que la façade arrière de la maison voisine située rue des Trèfles est orientée Nord, que le projet aura donc un impact sur celle-ci en soirée, que cet impact est lié au fait d'une construction sur une parcelle en friche mais pas spécialement due au projet en lui-même ; que de plus la parcelle voisine est entièrement construite, que la différence d'alignement aura donc pour effet de faire de l'ombre en soirée sur ces toitures mais pas sur un jardin ;

Considérant que la mur mitoyen comporte une porte d'accès à l'atelier arrière de la parcelle mitoyenne de la rue des Trèfles ; qu'il a été porté à la connaissance de la commission de concertation que la propriétaire de cet accès était en procédure juridique afin de faire valoir ses droits, que l'autorité ne peut statuer sur la demande tant que ce problème n'est pas réglé étant donné l'impact que cela aurait sur le projet ; que le demandeur fourni en séance une décision de la Justice de Paix du deuxième canton d'Anderlecht condamnant à remettre le mur mitoyen dans son pristin état, que l'avocate de la propriétaire de la maison déclare également vouloir faire appel de cette décision ;

Gabarits :

Considérant que le projet prévoit des gabarits différenciés :

- Au nord : les bâtiments ont 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 ;
- Au sud : le projet prévoit un gabarit de R+2+T, plus proche des gabarits existants des maisons individuelles se développant au sud du site qui ont principalement un gabarit de R+1+T le long de la rue des Trèfles;
- A l'ouest: 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, de la route de Lennik et sur une partie de la rue du Pré et des gabarits R+2+T le long de la rue des Trèfles et le restant de la rue du Pré;

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

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

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 plutôt des gabarits d'un R+4 sur les parties R+3+T du PPAS ;

Affectations :

Considérant que le projet prévoit un programme à majorité résidentielle avec la réalisation de 127 logements ; que cependant afin de créer une vie de quartier et éviter les « quartiers dortoirs », la demande prévoit également divers équipements d'intérêt collectif ou de service public (crèche et salle communautaire) ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée ;

La surface brute habitable hors-sol totale est de 15.257 m² ; que la typologie des logements est variée et répartie comme suit :

- 61 logements de 2 chambres (48%) ;
- 54 logements de 3 chambres (43%) ;
- 11 logements de 4 chambres (9%) ;

Que les fonctions autres sont réparties de la manière suivante :

- Une crèche de 49 places (988 m²) ;
- Une salle polyvalente (89 m²) ;
- Un commerce casco (93 m²) ;

Considérant qu'au total 14 logements sont adaptables aux personnes à mobilité réduite (PMR), soit 11 % des 127 logements ; que ces logements se trouvent principalement au rez-de-chaussée ;

Considérant que la crèche est prévue à l'angle de l'avenue Simone Veil et de la route de Lennik, face à la place piétonne projetée par le PPAS ; qu'elle comprend 4 sections pour les enfants se développant autour de la circulation principale, des bureaux, des sanitaires, un local d'allaitement, des espaces de stockage, un atelier, une salle de mouvement, une biberonnerie, etc... ; qu'un espace extérieur est également prévu avec des jeux pour les enfants ;

Considérant que la salle communautaire est prévue à l'angle de la rue des Trèfles et de la rue du Pré, 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 cuisine, etc. ; que son entrée est située rue du Pré à proximité d'un local vélo et du potager collectif ; qu'elle ne se développe pas vers l'intérieur d'îlot mais est tournée vers la rue de manière à préserver l'intérieur d'îlot des éventuelles nuisances ;

Considérant que le commerce est situé à l'angle de la rue du Pré et de l'avenue Simone Veil, au rez-de-chaussée ; que cette affectation permet d'activer la rambla ; qu'il s'agira d'un commerce de proximité ;

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 ;

Considérant que tous les appartements projetés sont traversants ou bi-orientés ; que les appartements possèdent tous un espace extérieur, terrasses ou balcons ; que les logements du rez-de-chaussée possèdent un jardin privatif ; que cependant tous ne sont pas appropriables ni qualitatifs ; qu'il y a donc lieu de revoir les proportions de ces espaces extérieurs

Considérant que dans un certain nombre d'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 ; que cet aménagement ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que les accès aux logements sont prévus via un hall d'entrée, qu'il y a un local poubelles ainsi qu'un local poussette à proximité de chaque entrée ; que les locaux poubelles possèdent un accès direct vers l'extérieur ; que des espaces privatifs de rangement sont intégrés dans les logements ;

Que sur les 12 entités de logements, 2 entités de la zone de gabarit R+2+T proposent une circulation intérieure sans ascenseur ; que cette disposition permet de réduire les charges de la copropriété, de proposer des logements plus grands et offrant un plus grand confort ; qu'il s'agit des appartements trois chambres de

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

l'aile ouest, que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux puisque ce sont les plus grandes familles qui vont occuper ces logements ;

Considérant que les logements situés dans le coin Nord-Est (copropriété au-dessus de la crèche) sont distribués par une coursive extérieure en façade arrière ; que des chambres entre autres donnent sur ces coursives, que cela crée des problèmes d'intimité pour les logements ; qu'il y a lieu de revoir cet aménagement ;

Que le projet prévoit également 3 logements dits modulaires disposant d'une chambre partagée qui permettent donc au ménage de s'agrandir (ou l'inverse ; que cette chambre partagée est conçue avec un accès indépendant et une connexion au logement principal, qu'elle dispose d'un sanitaire, des alimentations et évacuations pour l'équiper d'une kitchenette ; que cependant celle-ci ne peut devenir une entité à part entière étant donné que la modification du nombre d'unité de logement est soumise à permis d'urbanisme ;

Façades :

Considérant que le projet s'étend sur près de 290 m de façade, qu'il est donc nécessaire de rompre cette échelle afin de rendre le bâtiment moins massif, que le projet prévoit donc des variations dans les plans de façade (retraits et saillies) afin de marquer les différentes copropriétés ;

Considérant que la demande prévoit des matériaux communs et des tonalités communes afin de maintenir tout de même une cohérence d'ensemble ; que les matériaux sont les suivants :

Pour les façades :

- La briques en 3 teintes : claire, gris moyen et gros foncé ;*
- L'enduit sur isolant de teinte blanc ou gris moyen ;*
- Du bardage composite d'aspect bois ou de teinte coloré ;*

Pour les menuiseries :

- Garde-corps en verre ;*
- Garde-corps cadre métallique et remplissage en métal déployé ;*
- Garde-corps métallique à barreaudage ;*

Pour les châssis :

- Bois teinte anthracite ou de teinte brun miel ;*

Que sur base de cette gamme de matériaux, chaque copropriété a établi son propre langage de sorte à faire ressortir son identité, que le choix des matériaux et des tonalités, en plus de marquer une identité, participent aussi au dynamisme des façades et à l'accentuation de la volumétrie de celles-ci ; que de plus la demande prévoit un jeu de couleur aux droit des entrées ; que pour deux de ces copropriétés la couleur de l'entrée est rappelée au niveau des garde-corps et ponctuellement sur les châssis ;

Qu'en plus la demande prévoit un traitement de façade différenciée pour la crèche, le commerce et la salle communautaire, que les façades de la crèche sont réalisées en parement de béton architectonique de teinte corail, que cependant une partie de la façade de la crèche est en brique de teinte grise comme le reste des bâtiments des entités E11 et E10 ; que la façade d'angle du commerce se différencie par la composition des baies et par le traitement d'une résille introduisant une fermeture subtile de la façade permettant un jeu de transparence tant de jour que de nuit ; qu'il en va de même pour la salle communautaire, implantée au troisième angle de rue qui propose une résille similaire et dont les ouvertures sont guidées par l'aménagement intérieure de la salle ;

Considérant que les façades en intérieur d'îlot sont prévues en enduit sur isolant de teinte blanche au niveau des zones les plus ombragées ou en briques de teinte gris foncé ;

Que les teintes choisies ne sont pas présentes dans le contexte environnant ; qu'il en va de même pour les autres matériaux ; qu'il y a lieu de plus s'inspirer du contexte pour le choix des matériaux ; que la demande complexifie encore la lecture de la façade par l'ajout de matériaux différents pour les autres affectations que le logement, que s'il est effectivement souhaitable de marquer ces affectations, cela peut se faire plus subtilement ;

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

Considérant que la façade sur la rambla ne présente que des chambres, que cela ne participe pas à l'activation de cette façade, qu'il y a lieu de prévoir des séjours traversants ; que l'angle du bâtiment au-dessus de la crèche présentent des chambres en extérieur alors que les séjours sont enclavés dans les angles intérieurs ; qu'il y a lieu de revoir ces aménagements ;

Aménagements extérieurs :

Considérant que les zones de cours et jardin en intérieur d'îlots sont occupées par des jardins privatifs, un potager partagé dans la prolongation des deux locaux vélos et un espace extérieur pour la crèche ;

Considérant que les zones de recul sont toutes végétalisées sauf en ce qui concerne les accès et zones de convivialité, que néanmoins les revêtements sont en pavés de béton à joints perméables et de teinte claire ;

Que la zone de recul fait la liaison entre l'espace public et le nouveau bâtiment et vise à une bonne intégration de ce dernier, qu'elle présente une largeur de 5m sur la rue des Trèfles, la rue du pré et la route de Lennik et une largeur de 2m50 sur l'avenue Simon Veil qu'elle est agrémentée d'une noue plantée ;

Considérant que les zones plantées sont composées d'une strate arbustive et herbacée (mélange de vivaces et graminées), d'essence essentiellement indigène voir même spontanée, que des arbustes apporteront verticalité et intimité aux riverains occupant les appartements du rez-de-chaussée mais auront aussi le rôle de dissuader le passant de vouloir s'y promener ; que ces strates arbustives remplacent la classique haie basse de 50cm, entre domaine privé et public, qui nécessite plus d'entretien ;

Considérant qu'une zone en gravier est prévue au pourtour du bâtiment afin de faciliter son entretien et que les différences de niveaux entre les différentes copropriétés sont rattrapées par des gabions de 50 cm de haut, que ceux-ci agrémentent également la zone d'entrée des logements et du commerce ou encore structurer la terrasse de la salle polyvalente ;

Considérant que les limitations entre les différents espaces extérieurs sont marquées par une clôture (hauteur: 1.80 m) accompagnées d'une haie de lierre (entre jardins) ou d'une haie libre essentiellement indigène dont les essences seront intéressantes pour leur floraison, fructification et couleur de feuillage tout au long de l'année ; que les jardins privatifs sont séparés entre eux par des palissades en bois (hauteur : 1.80 m) au niveau des terrasses en pavés béton à joints drainant et par une clôture de lierre entre les jardins ;

Considérant que les potagers collectifs sont composés de bacs potagers surélevés en bois ou en matériaux recyclés et voir lorsque c'est possible des potagers directement en pleine terre, que le sol est en copeaux de bois ;

Considérant que la zone de cour de la crèche de +/- 200 m² est prévue en revêtement souple coloré (EPDM) accompagné de divers jeux qui s'intègrent à celle-ci (monticules, jeu d'eau, bac à sable, parcours coloré) ; qu'au-delà la zone de cours, les enfants disposeront d'un espaces vert type « prairie fleurie » bordée de haies libres et de massifs arbustifs ;

Considérant que le projet intègre également différents dispositifs d'accueil spécifiques pour la faune, notamment des refuges pour chauves-souris et pour oiseaux ;

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 m² 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 m² de superficie au sol chacun. », que le site du projet a une superficie de 6574 m² et propose l'aménagement d'environ 2995 m² d'espaces verts, répondant ainsi largement à la prescription 0.2 du PRAS;

Permis d'environnement :

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

- Rubrique 68-B : 100 places de parking, permis de classe 1B ;
- Rubrique 40-A : Chaudière gaz à condensation : 2 x 460 kW, permis de classe 3 ;
- Rubrique 132-A : VRV à détente directe de puissance absorbée de 19kW, permis de classe 3 ;

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

- Rubrique 179 : Bassins d'orage d'eaux pluviales d'une capacité égale ou supérieure à 10m³, permis de classe 3 ;

Considérant qu'à l'inventaire de l'état du sol, la parcelle est reprise en catégorie 4, sous-catégorie A, ce qui signifie que la parcelle est reprise en tant que parcelle polluée qui n'a pas fait l'objet d'une gestion du risque, d'un assainissement ou d'un traitement de durée limitée ; que la parcelle a fait l'objet d'une étude de reconnaissance de l'état du sol (rapport de l'expert ABESIM référencé E15/3435 du 21/01/2016 approuvé par l'IBGE en date du 14/07/2016) ainsi que d'une étude détaillée (rapport de l'expert ABESIM référencé E16/3650 et daté du 4/10/2016 et approuvé par l'IBGE en date du 22/12/2016), que les conclusions de ces études sont les suivantes : « Il ressort de l'étude de reconnaissance que le terrain présente des dépassements de norme d'intervention pour le plomb sur la parcelle H697g dans la partie fixe du sol. Ces pollutions par les ML doivent être caractérisées de pollutions orphelines et la date de cette pollution date avant le 20/01/2005. L'étude détaillée confirme que la présence de plomb en concentration supérieure à la NI est à attribuer à la présence de remblai. Celui-ci représente un volume estimé à 1.507 m³ ;

Considérant que le rejet d'air vicié du parking et la cheminée de la chaufferie des logements sont prévus en toiture mais à moins de 8 m de baies de certains logements des étages inférieurs, 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 rejeté à proximité de prises d'air et fenêtre ;

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 55 et 65 dB(A) et Ln entre 50 et 60 dB(A)) ;

Mobilité :

Considérant que le site est localisé en zone d'accessibilité C, donc moyennement desservi par les transports en commun, que la partie le long de la route de Lennik se trouve en zone d'accessibilité B, donc bien desservie en transport en commun ;

Considérant que le parking en sous-sol prévoit 74 emplacements pour voitures et un local de 186 vélos ; que 134 emplacements vélos couverts supplémentaires sont prévus directement au rez-de-chaussée ;

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 PPA 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 le projet prévoit un total de 326 vélos soit 1 vélo par chambre, que les locaux vélos sont répartis au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol de la manière suivante :

- Au rez : Un local vélos fermé et sécurisé au niveau de l'entité 02, accessible depuis la rue du Pré (61 places), un local vélos fermé et sécurisé au niveau de l'entité 09, accessible depuis l'Avenue Simone Veil (73 places) et Une zone de stationnement vélos couvert dans l'entrée cochère de l'entité 12 (6 places) ;
- Au sous-sol : Un parking vélos totalement sécurisé (186 places) et séparé du parking voitures dont 30 emplacements sont destinés pour les vélos cargos ;

Que les locaux vélos du rez-de-chaussée disposent d'une entrée identifiable à rue et donne accès en intérieur d'ilot à un potager collectif ;

Qu'en plus des 326 emplacements disposés au sein du projet, il est également prévu 18 places de stationnement de courte durée intégrés dans aménagement des abords à savoir :

- 6 emplacements au niveau de l'entrée de la salle communautaire ;
- 6 au niveau de l'entrée du commerce
- 6 au niveau de l'entrée de la crèche ;

Que le parking vélos en sous-sol intègre 20 emplacements avec bornes recharge pour vélos électriques incorporée au râtelier à vélo ;

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

Considérant que le projet inclut des emplacements pour vélos de grandes dimensions (30 véloscargos);

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 qu'on accède au local vélo en sous-sol via un ascenseur vélo ou via la rampe de parking qui présente ne pente de 10% ;

Considérant que la superficie du local de 186 emplacements au -1 ne permet d'avoir que 1,64 m² de superficie par emplacement vélo, que cette superficie n'est pas suffisante pour un stationnement vélo de longue durée. Que de plus 76 de ces emplacements sont des emplacements suspendus verticalement avec un système de vérin, que ces emplacements ne conviennent pas pour stationner des vélos chargés ni pour accrocher des sacoches lorsque les vélos sont stationnés et qu'en outre le système proposé semble ne pas permettre l'attache du cadre du vélo afin de le sécuriser. Qu'en conséquent il est jugé que l'aménagement des emplacements de ce local n'est pas qualitative et ne favorisera le recours au vélo pour les trajets du quotidien ;

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 le parking voitures est à sens unique et suis la pente du terrain, qu'il propose un total de 74 places dont 5 PMR, 3 voitures partagées, 3 voitures électriques, 3 emplacements petites voitures et 4 motos ; que le projet propose donc un ratio de 0,58 emplacement/logement ;

Considérant que l'entrée du parking est située au droit d'une voirie permettant de rapidement rejoindre le parking depuis une voirie à double sens (rue des Trèfles) et la sortie du parking est située au droit d'une voirie prévue à double sens, la route de Lennik ;

Considérant que l'entrée et la sortie sont positionnées contre les bâtiments mitoyens, qu'afin de limiter les nuisances une porte sectionnelle de qualité sera placée ; que cela ne représente pas une garantie suffisante pour supprimer les nuisances qui sont à la fois la gestion de l'attente des véhicules aux heures de pointe mais également de la porte en elle-même ; qu'il y a lieu au minimum d'éloigner l'entrée et la sortie de minimum 4 m par rapport à la limite mitoyenne,

Considérant que les visiteurs des logements génèreront également des besoins en stationnement de courte durée qui seront plus importants en soirée et le week-end, que le projet ne prévoit pas d'emplacements voitures pour les visiteurs autres que ceux prévus en voirie ;

Considérant que le parking n'est accessible que pour les habitants du projet, que pour ce faire les escaliers desservant le sous-sol sont connectés à la zone de sas d'entrée ;

Considérant que la crèche entrainera des besoins en stationnement de courte durée (parents venant conduire et rechercher leurs enfants en voiture) qui seront concentrés durant des périodes très limitées en matinée et fin d'après-midi en semaine ; qu'au vu du nombre d'habitant à venir, il est fort probable que la crèche réponde avant tout à un besoin local qui ne génèrera donc pas ou peu de besoin en stationnement ; que le personnel de la crèche est estimé à +/-10 équivalents temps-plein ce qui entrainera une demande de maximum 10 emplacements de longue durée dans l'hypothèse que l'ensemble du personnel se déplace en voiture et soit présent en même temps, que l'étude de mobilité TRAJECT (2018) préconise de ne pas offrir de place de parking pour le personnel de la crèche afin de ne pas inciter celui-ci à s'y rendre en voiture ;

Considérant qu'en ce qui concerne les équipements (salles polyvalente et commerce), ces derniers sont à destination des habitants du quartier afin d'offrir des services de proximité et ne devraient donc pas entraîner de flux supplémentaire ;

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 emplacements 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 .. ; »

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

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 Statbel1, 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 parking 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 ne prévoit pas de zone de Kiss & ride pour la crèche ; qu'il y a lieu de réserver une zone en voirie à cet usage en concertation avec la commune ;

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 6.574 m² prévoit 2502 m² de pleine terre, ce qui correspond à un taux d'imperméabilisation de 38 % ;

Considérant que la demande prévoit des toitures vertes extensives (2828 m²); 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 que la demande prévoit des citernes de rétention (totalisant 120m³) et de récupération (totalisant 160m³) qui sont implantées dans l'enceinte du bâtiment ; que le projet prévoit de récupérer les eaux de pluie en vue de les réutiliser pour alimenter l'ensemble des WC de chaque logement ainsi que l'entretien, l'arrosage de la zone potagère, cassolette extérieure des logements disposant d'un jardin privatif et les locaux d'entretien du bâtiment ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux de surface le projet favorise la percolation des eaux de pluies par l'utilisation de pavés béton à joint drainant et par des écoulements vers des noues aménagées en zone de recul quand la largeur le permet ;

Chauffage :

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un système de chauffage au gaz à cogénération ; 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 de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m² [...] », 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 m². [...] » ;

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

Considérant que la prescription 0.7 du PRAS autorise les équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ; que lorsque les seuils prévus sont dépassés, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

Que le projet propose l'introduction de fonctions complémentaires sur le site (salle communautaire, crèche et commerce) ;

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-ci 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 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, ne sont pas disproportionnés par rapport au bâti existant et n'ont pas d'impact sur celui-ci, que la partie le long de la rue des trèfles 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 ;

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 cet aménagement implique également une dérogation à l'article 7 en ce qui concerne les zones de cours et jardin ; 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 demande est en dérogation à l'article 5.1 du PPAS en ce qui concerne les saillies ; que l'entité E6 présente une saillie supérieure à la moitié de la longueur de la façade, sans pour autant dépasser les 12m maximum autorisés, qu'il fait 10,4m au lieu des 7,35m prévus par le PPAS ; que cela permet

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

d'articuler les volumes entre eux et de maintenir une harmonie dans la façade, que cette dérogation est donc acceptable ;

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 au vu des motifs exposés ci-dessus (partie mobilité) ;

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 l'accès à la chaufferie se trouve dans la zone de recul ; que celle-ci est implantée en sous-sol au coin de l'avenue Simone Veil et de la rue du Pré, que l'accès sera dissimulé par un massif planté et que son impact est réduit au maximum, que cette dérogation est donc acceptable ;

RRU :

Considérant que la demande sollicite plusieurs dérogations au RRU, 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) ;

Considérant que, au vu de la particularité du projet qui referme un îlot avec des bâtiments existants dont certains côté rue des Trèfles sont antérieurs au PPAS et ne respectent pas son alignement, la demande sollicite des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ; que ces dérogations sont acceptables car elles sont induites par le respect du PPAS ;

Considérant que la demande sollicite également une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement du local chaufferie en zone de recul, que l'impact de celui-ci est minime et masqué par des massifs de végétaux, que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que certains espaces extérieurs ne sont pas appropriables ni qualitatifs, que les coursives extérieures de la copropriété au-dessus de la crèche posent des question par rapport à l'intimité des logements et notamment des chambres en façade arrière, que dans un grand nombre de logements il est nécessaire de traverser le séjour pour aller de la chambre à la salle de bain, que cela ne répond pas à un bon aménagement des lieux, que le projet n'est donc pas conforme à l'article 19 du Titre II du RRU ;

RCU :

Considérant que la demande présente des dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht approuvé par le Gouvernement le 17/11/2019 ;

Que dans le Chapitre III – implantation et gabarit – Art. 5, il est précisé que : « Les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public. Les règles d'implantation et de gabarits fixées par les dispositions en vigueur sont d'application. » ; que les prescriptions du PPAS sont telles qu'elles justifient en elles-mêmes la dérogation à l'article 5 du chapitre III du RCU ;

Que le Chapitre VII - Section 2 – Zone de recul et retrait latéral – Art. 52 §1, précise que : « Les zones de recul et de retrait latéral ne sont pas recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage. Ces accès répondent aux conditions suivantes : 1° Ils sont réalisés préférentiellement en matériaux perméables et semi-perméables, tels que dalles à joints ouverts, graviers, concassé de porphyre, blocs gazonnés... ; 2° S'ils sont réalisés en matériaux imperméables, leur emprise, et notamment leur largeur, sont limitées au strict nécessaire. Si la largeur d'un chemin d'accès imperméable excède 2,50 m, il est constitué de bandes de roulement d'une largeur maximale de 0,80 m ; 3° Ils s'intègrent dans leur environnement immédiat, bâti ou non. » ; que la demande est en dérogation à cet article en ce qui concerne l'accès à la chaufferie dans la zone de recul sur l'Av. Simone Veil ;

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

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

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 l'entame du chantier est prévue 75 jours calendriers après l'octroi de l'ensemble des permis et après dépollution du sol, que la durée des travaux est estimée à 23 mois environs ;

De manière générale :

Considérant que le projet ne se distingue pas par une ambition ou une innovation particulière ; que le projet est trop dense par rapport aux règlements en vigueur ;

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 du SIAMU du 08/03/2022 ;
- Respecter l'avis de Vivaqua du 04/02/2022;
- Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 08/02/2022,
- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 15/02/2022 et modifier les plans afin de se conformer au RRU ;
- Minimiser au maximum les dérogations aux gabarits et aux toitures du PPAS, notamment du côté de la rue des Trèfles ;
- Simplifier les façades et choisir des matériaux en relation avec le contexte urbain existant ;
- Eloigner les rampe d'accès au parking de minimum 4m par rapport à la mitoyenneté ;
- Revoir l'aménagement des appartements afin de répondre à l'article 19 du Titre II du RRU comme développé dans les motivations du présent avis (coursives, circulation, espaces extérieurs, etc...) et prévoir des séjours traversants pour les logements de l'aile nord ;
- Rendre les grands logements (3 chambres et plus) accessibles par un ascenseur ;
- prévoir des toitures vertes intensives ;
- fournir les détails du système de chauffage retenu (du type pompe à chaleur), adapter les demandes de PE et de PU ainsi que les plans en conséquence ;
- prévoir une zone de livraison en voirie en concertation avec la commune et une zone de Kiss & ride;
- 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 local vélos du niveau -1 de manière à ce que tous les emplacements au sol disposent de minimum 2 m² de superficie par emplacement vélo (aire de manœuvre comprise) pour ce local. Les emplacements suspendus ne peuvent être envisagés qu'à hauteur de maximum 25% des emplacements vélos du projet et s'ils disposent d'un système permettant l'attache du cadre des vélos (ex : arceau de verrouillage). 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 ; »

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

Considérant que le fonctionnaire délégué fait majoritairement sien de l'avis 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 ;

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 21/10/2022 (*art. 177/1, §1er du CoBAT*) ; que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant que la demande modifiée vise à construire un ensemble de 127 logements, une crèche de 49 places, une salle communautaire, un commerce casco et un parking couvert de 72 places dans le nouveau quartier durable des Trèfles (lot 3) ;

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 ;

Considérant que les plans modifiés répondent partiellement aux conditions de l'avis de 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 ;
- Les logements deux chambres au dernier étage de la rue des Trèfles ont été transformés en logements une chambre ce qui permet de réduire les volumes et de reculer la façade avant de 2,25 ; que le gabarit de l'étage en recul situé avenue Simone Veil a également été adapté en reculant le plan de façade ; que ces modification réduisent considérablement les dérogation au PPAS en terme de gabarit ; que le couvrant de la coursive au niveau du 4 étage a également été supprimé afin de diminuer sont impact en intérieur d'îlot ;
- Au niveau de la copropriété A, les résilles verticales en bois au droit des étages ont été supprimées, celles au droit de la salle polyvalente remplacée par de la brique de teinte gris foncé en appareillage vertical avec un léger décalage de plan de façade qui permet de marquer tout de même la fonction mais de manière plus subtile ; les résilles verticales en bois au droit du local vélo ont-elles été remplacées de la même manière ; au niveau de la copropriété B, les volumes sortant seront en brique avec un appareillage vertical ; au niveau de la copropriété C les résilles en bois au droit du commerce sont remplacées par de la brique de teinte gris foncée avec un appareillage vertical et un léger décalage de plan de façade, que tout comme le local vélo et la salle polyvalente cela permet de marquer plus subtilement la fonction ; qu'au niveau de la copropriété D, la teinte verte des garde-corps a été supprimée et la teinte corail de l'encadrement en béton remplacée par une teinte gris rouge foncé nuancé ; au niveau de la copropriété E, l'enduit sur isolant de teinte gris foncé a été remplacé par de la brique de teinte beige clair ; et qu'enfin en ce qui concerne la crèche le béton architectonique de teinte corail est remplacé par de la brique de teinte beige clair avec bossage ; que toutes ces modification permettent de simplifier la lecture de la façade, que le bâtiment s'intègre ainsi mieux dans le contexte existant ;
- Un portail ajouré motorisé a été ajouté au niveau de l'entrée du parking afin de réduire les potentielles nuisances sonores, celui-ci sera ouvert aux heures de pointe et fermé la nuit de manière à limiter le nombre de voitures qui marqueraient un temps d'arrêt en zone de recul ; la rampe de parking sera habillée aux murs et plafonds de panneaux acoustiques performants ; une seconde porte sectionnelle est ajoutée au pied de la rampe (entrée et sortie) au niveau du sous-sol afin d'assurer la sécurité de l'immeuble ; que ces portes fonctionnent avec un système de badge/télécommande ; qu'il y a cependant lieu d'accorder une attention particulière aux caractéristiques techniques de ces dispositifs ;
- Des jardins privatifs ont été aménagés côté rue pour les deux logements du rez-de-chaussée qui n'en avaient pas ; les chambres sont toutes accessibles via un hall de nuit ; la profondeur des bacs à plantes disposés entre les façades et les coursives et des vides a été augmentée à 150cm de manière à préserver l'intimité des chambres qui donnent sur cette coursive ; que la profondeur de la coursive a été portée à 300cm devant les entrées des appartements de manière à ce que cette zone soit appropriable ; qu'afin

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

d'activer la façade, 3 logement situés à l'angle de la rue du Pré et de l'avenue Simone Veil ont été adaptés pour proposer deux chambres avec terrasse donnant sur la rambla et ce aux 3 étages ;

- Le demandeur a étudié la possibilité de rendre accessible par ascenseurs les grands logements (3 chambres), qu'il n'a pas été possible de rendre ces logements accessibles par ascenseur au vu des coûts que cela engendrerait ; que cependant, cet aménagement est conforme à l'article 15 du Titre II du RRU, que seul deux appartements sont concernés ;
- le placement de toitures vertes intensives aurait des impacts non souhaitables au niveau de la stabilité du bâtiment, de ce fait la demande prévoit des toitures vertes semi-intensives au niveau des zones dépourvues de panneaux solaires dont notamment celles en connexion avec les toitures voisines ; que cette modification a un impact sur la hauteur du mur acrotère qui doit être augmentée de 10 cm ;
- le demandeur a pris contact avec la commune pour une zone de Kiss&Ride et qu'en accord avec cette dernière 4 emplacements de courte durée seront réservés pour la crèche sur l'avenue Simone Veil ; qu'un emplacement sera également réservé aux livraisons à l'angle de la rue du Pré et de l'avenue Simone Veil ;
- le projet a été analysé au regard du Règlement communal d'urbanisme et une dérogation à l'article 60 en ce qui concerne les clôtures subsiste ; en effet la végétation séparative prévue entre le domaine public et le domaine privé se présente sous forme de strate arbustive en accord avec le principe de noue paysagère mis en place dans les zones de recul et non sous forme de haie comme le prévoit le RCU ;
- les exigences de confort acoustique seront bien respectées ;
- les adaptations faites en plan modifient la répartition du type de logement ce qui a un impact sur le nombre d'emplacements vélo à prévoir, que ce nombre est désormais de 322, que le local vélo de la rue du Pré passe ainsi de 61 à 47 places de type râteliers, le local de l'avenue Simone Veil passe de 73 à 69 places (30 verticaux et 39 râteliers) et les emplacements situés dans le porche d'entrée de l'entité E01 passent de 6 à 14 râteliers ; que sur les 322 emplacements nécessaires 130 se trouvent donc au rez-de-chaussée ; que pour rendre le local vélo du R-1 plus confortable, le nombre d'emplacements prévus dans ce local a été diminué et un deuxième local de 20 emplacements a été aménagé au niveau du sous-sol de la crèche ;

Vu l'avis Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/01/2023 sur le projet modifié ;

Considérant que les dérogations à l'article 4.1.1 en ce qui concerne les toitures ont été réduites au minimum, ne dépassent plus que légèrement le gabarit prévu et respectent l'esprit du PPAS en plaçant le dernier étage en recul afin d'amoinrir sa présence en façade, que ces dérogations sont donc acceptables;

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 cet aménagement implique également une dérogation à l'article 7 en ce qui concerne les zones de cours et jardin ; 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 demande est en dérogation à l'article 5.1 du PPAS en ce qui concerne les saillies ; que l'entité E6 présente une saillie supérieure à la moitié de la longueur de la façade, sans pour autant dépasser les 12m maximum autorisés, qu'il fait 10,4m au lieu des 7,35m prévus par le PPAS ; que cela permet d'articuler les volumes entre eux et de maintenir une harmonie dans la façade, que cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge également au PPAS, article 3.2.1, partie 1, B.7 en ce qui concerne le nombre d'emplacements 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, article 8 en ce qui concerne les zones de recul à l'article 11 du Titre I du RRU et à l'article 52§1 du RCU; que l'accès à la chaufferie et la chaufferie se trouve dans la zone de recul ; que celle-ci est implantée en sous-sol au coin de l'avenue Simone Veil et de la rue du Pré, que l'accès sera dissimulé par un massif planté et que son impact est réduit au maximum, que ces dérogations sont donc acceptables ;

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

Considérant que la demande sollicite plusieurs dérogations au RRU, 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) ;

Considérant que, au vu de la particularité du projet qui referme un îlot avec des bâtiments existants dont certains côté rue des Trèfles sont antérieurs au PPAS et ne respectent pas son alignement, la demande sollicite des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ; que ces dérogations sont acceptables car elles sont induites par le respect du PPAS ;

Considérant que la demande présente des dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) d'Anderlecht approuvé par le Gouvernement le 17/11/2019 ; Que dans le Chapitre III – implantation et gabarit – Art. 5, il est précisé que : « Les actes et travaux relatifs à l'implantation et aux gabarits des constructions garantissent l'intégration des constructions dans leur environnement urbain, en tenant compte, en particulier, de l'implantation et des gabarits des constructions voisines et des caractéristiques de l'espace public. Les règles d'implantation et de gabarits fixées par les dispositions en vigueur sont d'application. » ; que les prescriptions du PPAS sont telles qu'elles justifient en elles-mêmes la dérogation à l'article 5 du chapitre III du RCU ;

Que pour le reste il y a lieu de respecter le RCU ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 16 du Titre II du RRU en ce qui concerne les locaux poubelles ; que le projet propose ici de collecter les déchets ménagers au moyen de poubelles enterrées implantées en bord de voirie, et mutualisées avec les 2 autres lots du projet « Trèfles », qu'au vu du nombre élevé de logements de l'îlot 2 (156) et du volume important de déchets, il y a lieu d'éviter d'encombrer les trottoirs d'un nombre important de poubelles à roues lors des ramassages et d'éviter que les déchets ne se répandent dans la rue ; que la solution proposée permet une gestion des déchets aisée et permet de maintenir les rues propres ;

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.

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

Zone 4 (rue Delwart) :

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 questions de gestion la commune est très favorable à 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, articles 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur toiture), 11 (zones de recul aménagée en jardinet) et 16 (stockage des eaux pluviales), du Titre II article 16 (locaux poubelles), du Titre VIII article 6 (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement), les dérogations au règlement communal d'urbanisme et en ce qui concerne l'article 52§1 (zones de recul) et l'article 5 (implantation) et les dérogations au PPAS approuvé le 28/03/2013 et dénommé « Quartier des Trèfles » en ce qui concerne art. 4.1.1 (toiture volume), 3.2.1,B,2.1 (implantation), 5 (saillies et retraits), 3.2.1,B. 7 (parking), 7 (zones de cours et jardin) et 3.2.2.8 (zones de recul) 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 52337**)*

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) 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

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

délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste.

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

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

Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

EXTRAITS DE Dispositions légales et réglementaires

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

Décision du fonctionnaire délégué

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

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

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

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

Modalités de publicité

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

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

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

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

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

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

OBLIGATION D'AFFICHAGE

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

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

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

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

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

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

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

Modification du permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Péremption et prorogation

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

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

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

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

La péremption du permis s'opère de plein droit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recours au Gouvernement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS**MEDEDELING**

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

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

PERMIS D'URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

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

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

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

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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

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

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

Suite de la procédure PEB¹

Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

Suite de la procédure PEB :

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

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

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

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

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

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

ou par mail :
epbdossierpeb@environnement.brussels

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels
Mont des Arts 10-13
1000 Bruxelles

ou par mail :
peb-epb@urban.brussels

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

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

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

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

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

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

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

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

Notification de changement d'intervenants

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

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

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

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

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

Site internet :

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

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

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

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

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

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

La décision peut être consultée :

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

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

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

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

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

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

De beslissing kan geraadpleegd worden :

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

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