

## RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1909720  
Réf. DPC / DCE ref  
Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis (SIAMU, Access&Go, Vivaqua, Slbelga)

Contact Oussama AIAD – Attaché, tél. : 02 432 83 35, E-mail : [oiad@urban.brussels](mailto:oiad@urban.brussels)  
Albertine FOLLY, tél. : 02 432 83 04, E-mail : [afolly@urban.brussels](mailto:afolly@urban.brussels)

## PERMIS D'URBANISME

### LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

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

- Commune : ANDERLECHT
- Situation de la demande : Allée des Jacinthes, Rue du Chaudron Avenue des Jonquilles
- Objet de la demande : construire un ensemble de 3 immeubles de logements sut les lots P et R du permis de lotir "Quartier Erasmus" et sur le lot P, Q et R du PPAS "Chaudron"

#### ARRETE:

**Art. 1er.** Le permis visant à construire un ensemble de 3 immeubles de logements sut les lots P et R du permis de lotir "Quartier Erasmus" et sur le lot P, Q et R du PPAS "Chaudron", est délivré aux conditions de l'article 2

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

- 1) se conformer aux plans cachetés numérotés :
  - GEN098 ;
  - GEN099 datés du 30/10/2024, et indicés A ;et
  - GEN100 ;
  - GEN101 ;
  - GEN200 datés du 14/02/2025, et indicés B ;et
  - BATIMENT P, n° P98 ;
  - BATIMENT P, n° P99 datés du 30/10/2024, et indicés B ;et
  - BATIMENT P, n° P100 daté 14/02/2025, et indicé C ;
  - BATIMENT P, n° P101 ;
  - BATIMENT P, n° P102 ;
  - BATIMENT P, n° P103 datés 14/02/2025, et indicés B ;
  - BATIMENT P, n° P104 daté 19/10/2023, et indicé A ;
  - BATIMENT P, n° P105 daté 14/02/2025, et indicé C ;
  - BATIMENT P, n° P200 ;
  - BATIMENT P, n° P201 ;

- BATIMENT P, n° P300 ;
- BATIMENT P, n° P301 ;
- BATIMENT P, n° P302 datés 14/02/2025, et indicés B ;

et

- PLAN DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS daté 17/02/2025, et indicés B ;

et

- BATIMENT Q , n° P099 daté 30/10/2024, et indicé A ;
- BATIMENT Q , n° P100 ;
- BATIMENT Q , n° P104 datés 14/02/2025, et indicés B ;
- BATIMENT Q , n° P200 daté 30/10/2024, et indicé A ;
- BATIMENT Q , n° P201 daté 14/02/2025, et indicé B ;
- BATIMENT Q , n° P300 daté 30/10/2024, et indicé A ;
- BATIMENT Q , n° P301 daté 14/02/2025, et indicé B ;

et

- BATIMENT R , n° P099 ;
- BATIMENT R , n° P100 datés 14/02/2025, et indicés B ;
- BATIMENT R , n° P101-P102 ;
- BATIMENT R , n° P103 datés 14/02/2025, et indicés A ;
- BATIMENT R , n° P104 ;
- BATIMENT R , n° P200 ;
- BATIMENT R , n° P201 ;
- BATIMENT R , n° P202 datés 14/02/2025, et indicés B ;
- BATIMENT R , n° P203 ;
- BATIMENT R , n° P300 datés 30/10/2024, et indicés A ;
- BATIMENT R , n° P301 ;
- BATIMENT R , n° P302 ;
- BATIMENT R , n° P303 datés 14/02/2025, et indicés B, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;

2) respecter les conditions suivantes :

- **Avis de VIVAQUA** du **15/02/2024** (réf. 1400194) ;
- **Avis Access&Go** du **09/04/2024** ;
- **Se conformer aux remarques de Sibelga transmises par courriel en date du 15/06/2023.**

3) S'acquitter des charges d'urbanisme dont le montant total est de **63.650€**, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme ;

Le paiement s'effectuera par versement sur le compte bancaire n° **BE20 091-2310955-56** (Code BIC : GKCCBEBB) de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication : **01/PFD/1909720** ;

4) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **16/12/2025**, portant la réf C.2007.1265/73., figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

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

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

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

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

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

## FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 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) dénommé « CHAUDRON » approuvé par Arrêté du Gouvernement du 20/10/2022 ;

Vu le Permis de Lotir n°46084 « QUARTIER ERASMUS » approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/04/2014 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

## INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DÉCISION :

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

Considérant que la demande a été introduite en date du **02/08/2023** ;

Considérant que la demande initiale a été déclarée incomplète par le Fonctionnaire délégué en date du **05/09/2023** ; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **23/01/2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **09/02/2024** ;

Considérant que la demande porte la construction d'un ensemble de trois (3) immeubles de logements répartis sur lots P et R du PL « QUARTIER ERASMUS » et sur le ilot Q du PPAS « CHAUDRON » ;

### Situation réglementaire :

Considérant que le bien concerné se trouve zone d'habitation à prédominance résidentielle selon le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe dans les limites du Permis de Lotir n°46084 « QUARTIER ERASMUS » approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/04/2014 ;

Considérant que le bien se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « CHAUDRON » approuvé par Arrêté du Gouvernement du 20/10/2022 ;

Dérogations sollicitées aux plans et règlements :

Considérant que la demande initiale déroge au permis de lotir et au Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne :

- PL (lot P) :
  - article 2.2.1.2 : implantation ;
  - article 2.2.1.4 : dimensions des constructions (hauteur des locaux et des niveaux hors-sol) ;
- PL (lot R) :
  - article 2.2.1.4 : dimensions des constructions (niveau du rez-de-chaussée et hauteur des locaux et des niveaux hors-sol) ;
- RRU :
  - article 16, du Titre I : collecte des eaux pluviales ;
  - article 16, du Titre II : ordures ménagères ;
  - article 6, du Titre VIII : nombre d'emplacements de stationnement ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du **09/02/2024** ;

Avis d'instances :

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- SPF Intérieur – Commission de sécurité ASTRID ;
- AccessAndGo ;
- VIVAQUA ;
- Sibelga ;

Vu le courriel de Sibelga reçu le 12/02/2024 confirmant la connaissance du projet ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 15/02/2024, ci-annexé ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 16/12/2025, ci-annexé, portant la référence C.2007.1265/73, figurant dans le dossier de demande de permis ;

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

Vu l'avis d'Access&Go du 09/04/2024, ci-annexé ;

Vu la demande d'avis adressée au SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID en date du 29/03/2024, et considérant que cette instance n'a pas remis d'avis dans le délai imparti ;

Mesures particulières de publicité :

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

- application de la prescription suivante du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - prescription particulière 1.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
  - rubrique 26 de l'Annexe B : 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 ;
  - rubrique 32 de l'Annexe B : Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours ;
- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :
  - dérogation au permis de lotir et au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne:
    - PL : art.2.2.1.2 : implantation ;
    - PL : art.2.2.1.4 : dimensions des constructions ;
    - RRU, Titre I, article 16 : collecte des eaux pluviales ;

- Article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) (un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme) ;
- Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 40 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2024 au 07/04/2024, qui a suscité 18 réclamations (15 individuelles et 3 collectives), dont une pétition comprenant 162 signatures ;

Vu l'avis partagé, de la Commission de concertation du 18/04/2024 libellé comme suit :

#### AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03.05.2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Attendu que le bien se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « CHAUDRON » approuvé par Arrêté du Gouvernement du 20/10/2022 ;

Attendu que le bien se situe dans les limites du Permis de Lotir n°46084 « QUARTIER ERASMUS » approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/04/2014 ;

Attendu que le projet a trait à la construction d'un ensemble de trois (3) immeubles de logements ; que les 3 immeubles sont répartis sur lots P et R du PL « QUARTIER ERASMUS » et sur le lot Q du PPAS « CHAUDRON » ;

Vu les avis d'instances sollicités dans le cadre de la présente demande :

- le courriel de Sibelga reçu le 12/02/2024 confirmant la connaissance du projet ; que les plans ne sont pas adaptés aux remarques communiquées au demandeur ;
- l'avis de VIVAQUA du 15/02/2024 (réf. 1400194) ;
- l'avis **sans conclusion** du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 14/03/2024 (réf. C.2007.1265/55) ;
- l'avis AccessAndGo du 09/04/2024 estimant que le projet est non conforme aux exigences du RRU ;
- que l'accès au bâtiment du lot Q se fait par une plateforme élévatrice, que l'accès au dispositif n'est pas garanti car il n'y a pas une aire de rotation de 150 cm devant la plateforme lorsqu'elle est déployée.
- en effet, toute plateforme comprend un rebord sur le côté, que dès lors, il n'est pas possible d'accéder sur la plateforme de façon latérale, que de plus, l'accès au bouton d'appel ne sera pas accessible car généralement placé dans le prolongement de la plateforme ;
- pour le bâtiment du lot R, les portes de hall d'entrée ne présentent pas un libre passage de 85cm, feuille de porte de 93 cm ;
- de plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;
- la demande d'avis au SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 29/03/2024 est toujours en cours ;

#### Procédure :

Vu le rapport d'incidences établi par le bureau d'étude « ADVISTA », en juillet 2023 ;

Considérant que la demande a été soumise aux Mesures Particulières de Publicité pour les motifs suivants :

- Article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) (un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme) ;
- Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B : article 40 ;
- Application de la prescription particulière du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- modification des caractéristiques urbanistiques ;
- application des articles 126§11 et 188/7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- article 16 du Titre I : stockage des eaux pluviales (citerne) ;
- dérogation au permis de lotir en vigueur sur cette parcelle ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/03/2024 au 07/04/2024 ; qui a suscité 18 réclamations (15 individuelles et 3 collectives), dont une pétition comprenant 162 signatures ;

Considérant que les réclamations formulées portent principalement sur les aspects suivants :

- le non-respect des règlements en vigueur (PPAS, RCU, PCD, etc) ;
- les dérogations au permis de lotir « Quartier Erasmus » ;
- l'ampleur du projet par rapport au voisinage ;
- la hauteur excessive des bâtiments et l'aspect massif par rapport à l'ensemble environnant ;
- l'inadéquation du projet par rapport aux enjeux paysagers ;
- la réduction de la valeur des biens autour de par la nature du projet
- les contraintes qu'apporte le projet en termes de mobilité par rapport aux ambitions climatiques ;
- le non-respect de l'interdiction d'accès direct des voitures du lotissement vers la rue Chaudron ;
- le nombre de véhicules supplémentaires qui se rajoute au trafic déjà excessif ;
- le maintien de la continuité du corridor le long de la promenade verte ;
- l'incomplétude et l'imprécision du rapport d'incidence ;
- l'inconformité du projet au principe du bon aménagement des lieux ni au CoBAT en termes d'usage des sols de façon parcimonieuse ;

- l'utilisation des charges d'urbanisme ;

#### Situation du site :

Considérant que le projet se développe dans les parcelles 255N, 255P et 203D, longeant l'avenue Hortensias au Nord, l'avenue des Jonquilles à l'Est, la rue du Chaudron à l'Ouest et l'allée des Jacinthes qui longe le site d'Ouest en Est, proche du chemin de fer ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un ensemble de trois (3) immeubles contenant 120 appartements sur 3 terrains/lots couverts par le permis de lotir n° 46084 « QUARTIER ERASMUS » (lots P et R) alloués à du logement, à l'exception de l'îlot Q qui se trouve hors limites du PL ;

#### Implantation, gabarit et aspect extérieurs :

##### Lot P :

Considérant que sur ce lot, un immeuble en forme de fer à cheval donnant sur la rue du Chaudron avec un gabarit allant de R+3 à R+4 ; que l'aile Nord est prévue en R+3 à front de rue, qui aura un R+4 en fond de parcelle ; que l'aile Sud sera de gabarit R+3 ;

Considérant que deux niveaux en sous-sol sont également prévus pour accueillir le parking de 104 places (97 emplacements voitures et 7 emplacements motos) ;

Considérant que l'immeuble comporte une profondeur de maximum 16,6m dans une zone de bâtisse de 17m (selon le PL) ; que le solde résiduel de 0,4m de la zone bâtissable sera aménagé- comme zone de cours et jardins ;

##### îlot Q :

Considérant que cet immeuble sera implanté au milieu du lot avec une zone de recul de 3m en fonction de l'entrée et présentera un gabarit R+2 à front de rue chapeauté par 3<sup>ème</sup> étage en retrait ; qu'un niveau souterrain et également prévu alloué aux caves, locaux techniques, local poubelles et local poussette ;

##### Lot R

Considérant que ce lot accueillera un immeuble de gabarit R+2 auquel s'ajoute un 3<sup>ème</sup> étage en retrait en fonction de l'allée des Jacinthes, avec un niveau sous-sol abritant des caves, locaux techniques et un local vélo accessible via une rampe côté façade nord ;

Considérant que l'immeuble observera une profondeur de maximum 15,5m s'insérant ainsi aisément dans une zone de bâtisse de 16m ; que le solde résiduel de 0,5m de la zone bâtissable sera aménagé- comme zone de cours et jardins ;

#### Expression architecturale/façades :

Considérant que l'aspect extérieur permet une lecture différente des espaces intérieurs en prévoyant des ouvertures larges pour les séjours avec des balcons en béton architectonique, et des chambres avec des ouvertures de taille réduite avec des garde-corps métallique ;

Considérant que l'ensemble a été élaboré dans un esprit cohérent au sein du projet même, et les constructions avoisinantes avec des façades sobres conçues en brique de teinte claire avec un soubassement réalisé en pierre naturelle, et une menuiserie en aluminium thermolaqué de couleur brun-rouge ;

#### Affectation et programme :

Considérant que le projet vise la construction d'une superficie de plancher de 12.345m<sup>2</sup> répartis en 120 logements ; que cette répartition sur l'ensemble des 3 lots est comme suit :

- 10 Studios ce qui représente 8% du nombre total des logements ;
- 30 App. 1ch. ce qui représente 25% du nombre total des logements ;
- 56 App. 2 ch. ce qui représente 47% du nombre total des logements ;
- 24 App. 3 ch. ce qui représente 20% du nombre total des logements ;

Considérant qu'une superficie de 4.858m<sup>2</sup> des sous-sols est également à prendre en compte, dont un parking de 104 emplacements pour voitures et 148 emplacements pour vélo ;

##### Lot P :

Considérant que ce lot s'implante sur un terrain de 3.925m<sup>2</sup> et prévoit 7.884m<sup>2</sup> de superficie de plancher contenant 73 logements répartis comme suit :

- RDC : 5 studios, 6 app. 1ch, 3 app. 2ch et 3 app. 3ch ;
- R+1 : 1 app. 1 ch, 10 app. 2ch et 6 app. 3ch ;
- R+2 : 1 app. 1 ch, 10 app. 2ch et 6 app. 3ch ;
- R+3 : 4 app. 1 ch, 9 app. 2ch et 3 app. 3ch ;
- R+4 : 1 studios, 2 app. 1 ch, 2 app. 2ch et 1 app. 3ch ;

Considérant que les constructions au sous-sol présentent une superficie de 4.858m<sup>2</sup> répartis sur 2 niveaux comme suit :

- Sous-sol 1 : 42 emplacements pour voiture et 2 emplacements pour moto ;
- Sous-sol 2 : 62 emplacements pour voiture et 5 emplacements pour moto ;

##### îlot Q :

Considérant que ce lot s'implantera sur un terrain de 899m<sup>2</sup> et prévoit 1.273m<sup>2</sup> de superficie de plancher comprenant 13 logements répartis comme suit :

- RDC : 1 app. 1ch et 2 app. 2ch ;
- R+1 : 1 app. 1 ch et 3 app. 2ch ;
- R+2 : 1 app. 1 ch, 10 app. 2ch et 6 app. 3ch ;
- R+3 : 1 studio et 1 app. 3ch ;

Considérant que le sous-sol présentera une superficie de 196m<sup>2</sup> dédié aux caves et locaux techniques et d'entretiens ;

##### Lot R :

Considérant que ce lot s'implantera sur un terrain de 1.629m<sup>2</sup> et prévoit 3.188m<sup>2</sup> de superficie de plancher comprenant 34 logements répartis comme suit :

- RDC : 2 studios, 3 app. 1ch, 2 app. 2ch et 1 app. 3ch ;
- R+1 : 3 app. 1 ch, 5 app. 2ch et 1 app. 3ch ;
- R+2 : 3 app. 1 ch, 5 app. 2ch et 1 app. 3ch ;
- R+3 : 4 app. 1 ch, 9 app. 2ch et 3 app. 3ch ;
- R+4 : 1 studios, 4 app. 1 ch, 2 app. 2ch et 1 app. 3ch ;

Considérant que le sous-sol présentera une superficie de 800m<sup>2</sup> contenant entre autres 56 emplacements pour vélo ;

Considérant que le pourcentage des petits logement (studio + app. 1ch) est de 33% du total ; que celui des grands logements (app. 3ch) est de 20% ;

Considérant que dans ce genre de contexte, il convient de prévoir davantage de grands logements plutôt que de petits logements afin de répondre au besoin et à la volonté de la Commune en termes de mixité de familles ;

Considérant que les pentes des rampes d'accès des sous-sol et variable et atteint parfois 18% ; que les rampes recommandées variées en principe entre 5 à 7% ; qu'il y a lieu de retravailler la pente autant que possible afin d'aménager une rampe beaucoup plus pratique aux cyclistes ;

Considérant que l'accès au local vélo au niveau -1 du lot P donne directement sur la rampe qui mène au niveau -2 du parking ; qu'il s'agit d'une situation contraignante pour la sécurité des usagers ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, 2 studios sont orientés plein nord, dont un mono orienté ;

Considérant que ces 2 logements ne répondent pas au principe du bon aménagement des lieux et il y a lieu de les supprimer afin d'accueillir le local vélo situé au niveau -1 qui engendre lui aussi un problème de sécurité et d'inconfort ;

Considérant que cette modification permet également de trouver davantage de pleine terre permettant ainsi à la percolation des eaux pluviales et contrevient à la volonté Régional et Communale visant à l'amélioration des qualités végétales des parcelles ;

Dérogations au Permis de Lotir et au Règlement Régional d'Urbanisme :

Considérant que le projet déroge au permis de lotir en ce qui concerne :

*Lot P :*

- article 2.2.1.2 : implantation ;
- article 2.2.1.4 : dimensions des constructions (hauteur des locaux et des niveaux hors-sol) ;

*Lot R :*

- article 2.2.1.4 : dimensions des constructions (niveau du rez-de-chaussée et hauteur des locaux et des niveaux hors-sol) ;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne :

- article 16, du Titre I : collecte des eaux pluviales ;
- article 16, du Titre II : ordures ménagères ;
- article 6, du Titre VIII : nombre d'emplacements de stationnement ;

Considérant que la surface construite de l'immeuble situé dans le lot P est de 1886m<sup>2</sup> au lieu de 1822m<sup>2</sup> par le PL ; que ce dépassement est occasionné par l'intégration de la rampe de parking dans le volume bâti ; que pour pouvoir aménager un passage de circulation automobile derrière les cabines d'ascenseurs au sous-sol, il a fallu atteindre une épaisseur d'immeuble de 16,6m de profondeur ;

Considérant qu'il s'agit donc d'une dérogation à des fins techniques vu que les superficies plancher ainsi que le nombre d'appartements (7884m<sup>2</sup> pour 73unités) restent en dessous des seuils autorisés par le permis de lotir ; que néanmoins, cette dérogation peut être supprimée par le déplacement du local vélo du sous-sol au rez-de-chaussée au profit des logements mono orienté nord ; qu'en l'état la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que le PL prescrit une hauteur minimale sous plafond de 2,80m au niveau du rez et 2,60m aux étages (hors étages sous toiture) avec une hauteur maximale d'un niveau de 3,2m ; que le lot P présente une hauteur de rez-de-chaussée fini à niveau de 4,11m et 3,47m pour le lot R ;

Considérant que le niveau du 1<sup>er</sup> étage du lot P et R est prolongé sur l'ensemble du bâtiment afin de rattraper la discontinuité due au relief du terrain, suivant ainsi la topographie du site ;

Considérant qu'une hauteur libre importante au niveau du rez marque celui-ci par rapport aux étages supérieurs, permet un meilleur apport en lumière naturelle ; que cependant, le gabarit de l'immeuble reste conforme aux prescriptions du PL ; que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant que pour le permis de lotir, prévoit une hauteur maximale de 3,20m pour les étages supérieurs ; que certains étages (hors RDC) des lots P et R comportent une hauteur variable dépassant les 3,20m ; que cela engendre une hauteur finie de l'ensemble beaucoup plus haute et va à l'encontre de la volonté des prescriptions du permis de lotir ;

Considérant qu'afin de réduire l'impact du projet par rapport aux parcelles avoisinantes, et par souci de cohérence, il y a lieu de réduire la hauteur des étages de l'ensemble des immeubles du projet à 3,20m ; qu'il convient également de réduire le niveau d'acrotère sur l'ensemble des lots/ilot et placer en retrait le garde-corps au niveau de la toiture ;

Considérant que le PL prévoit également que le niveau fini du rez-de-chaussée des immeubles à appartements soit situé au minimum 25cm et au maximum 125cm au-dessus du niveau du trottoir, mesure prise à l'alignement dans l'axe d'entrée piétonne de l'immeuble concerné ;

Considérant que le bâtiment situé dans le lot R comporte des hauteurs inférieures au seuil minimal prescrit par le permis de lotir en proposant les décalages suivants par rapport au niveau du trottoir :

- un décalage de 15cm pour l'entrée A ;
- un décalage de 14cm pour l'entrée B ;
- un décalage de 5cm pour l'entrée C ;
- un décalage de 7cm pour l'entrée D ;

que ceci est dû au relief particulier du lot comprenant une différence de plus de 1,60m entre les 2 coins opposés du bâtiment ;

Considérant en outre, que le projet veut rendre ce bâtiment accessible aux PMR tout en évitant des ascenseurs double face et en restant conforme aux normes SIAMU ; que de ce fait la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet respecte les normes d'habitabilité des logements en ce qui concerne les superficies de plancher minimales requises, éclairage naturel et hauteur sous plafond excepté la chambre 1 de l'appartement A.0.2 situé au rez-de-chaussée (13,90m<sup>2</sup>), qu'il convient d'augmenter la superficie à 14m<sup>2</sup> minimum afin de se conformer aux normes du RRU ;

Considérant que l'ensemble des lots ne contient pas de citernes de rétention des eaux de pluie ;

Considérant des bassins d'orage sont prévus sous la voirie ainsi que d'autres dispositifs de rétention d'eau dans l'espace public ; que ceux-ci feront office de citerne tampon ce qui dispense les nouvelles constructions de disposer de leur propre citerne tampon ;

Considérant tout de même que le projet prévoit d'intégrer des citernes de récupérations destinées à alimenter l'ensemble des WC du projet ;

Considérant que le RRU prévoit que toute construction neuve à logements multiples doit comporter un local permettant d'entreposer les ordures ménagères ; que le lot P est démunie de local destiné à cet effet ;

Considérant que des accords avec l'Agence Bruxelles Propreté et conformément au PL, le quartier dispose dans plusieurs endroits dans l'espace public, de conteneurs enterrés pour les quatre fractions de déchets ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parcage à prévoir dans un nouvel immeuble à logements multiples est de minimum un emplacement, et de deux maximums par logement selon le RRU ;

Considérant que le PL lui mentionne que pour les logements non collectifs, à savoir immeubles à appartement, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est de 0,8 emplacement de parcage par logement et de 1 emplacement de parcage par logement au maximum ; que combien même que l'îlot Q concerné par cette dérogation au RRU ne se trouve en bordure de ce permis de lotir, mais il fait partie d'un ensemble de projet qui se trouve majoritairement sur ce dernier ; que pour ce lot le ratio 0,80 est conforme aux exigences du PL ;

Considérant que le site est en zone d'accessibilité C (moyennement desservie en transport en commun) du Règlement Régional d'Urbanisme et que le projet propose des emplacements vélos de taille généreuse ;

Considérant que la prévision d'emplacements pour voitures pour les petits logements (studio et aap.1ch) n'est dès lors pas indispensable ;

#### Gestion des eaux pluviales :

Considérant que le permis de lotir prévoit l'installation des bassins d'orage sous voirie pour la collecte et la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des voiries se trouvant dans le même périmètre ; qu'un bassin d'orage TucRail est aussi prévu en contrebas du talus du chemin de fer au nord du site ;

Considérant que des dispositifs sont en sus prévus dans le projet pour retenir l'eau de pluie sur la parcelle :

#### Lot P :

- une noue infiltrante de 16m<sup>2</sup> au droit du jardin centrale ;
- 1.383,1m<sup>2</sup> de toiture végétalisée avec 15cm d'épaisseur de substrat ;
- 407,6m<sup>2</sup> de toiture végétalisée avec 60cm d'épaisseur de substrat ;

#### îlot Q :

- 192,7m<sup>2</sup> de toiture végétalisée avec 15cm d'épaisseur de substrat ;

#### Lot R :

- 615,8m<sup>2</sup> de toiture végétalisée avec 15cm d'épaisseur de substrat ;

Considérant que le projet favorisera une gestion sur la parcelle d'un volume de 56m<sup>3</sup>, soit 19mm, l'équivalent d'une pluie avec un temps de retour entre 6mois (16mm) et 1an (22mm) ;

Considérant que des citernes de récupération de l'eau de ruissellement des terrasses et balcons sont réparties dans les 3 lots d'un volume total de 33m<sup>3</sup> (21 + 5 + 7m<sup>3</sup>) afin d'alimenter les WC ;

#### Environnement :

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement pour trois immeubles de logement P, Q, R ;

Considérant que le projet végétalise l'entièreté des toitures et que l'eau de pluie sera évapo-transpirée en totalité pour la parcelle considérée ;

Considérant que le projet prévoit de relier l'eau de pluie provenant des balcons et terrasses à 31 WC ;

Considérant que le projet prévoit de se relier à un bassin d'orage, situé en dehors de la parcelle, dénommé « TucRail », et la mise en place de 16 m<sup>3</sup> de noues ;

Considérant la mise en place de 565 m<sup>2</sup> de parking vélo soit un total de 227 emplacements ;

Considérant l'environnement sonore bruyant, proximité de la ligne de chemin de fer 50A et proximité du boulevard Henri Simonet, dans lequel les lots P, Q et R seront développés ;

Considérant le vacarme généré par la ligne de chemin de fer 50A située à proximité, et l'environnement sonore engendré par le trafic du boulevard Henri Simonet, dans lequel les lots P, R et l'îlot Q seront développés ;

Considérant que des plaintes à ce sujet ont été adressées à la Commune d'Anderlecht et à Bruxelles Environnement par les occupants d'autres immeubles déjà construits dans le cadre du même permis de lotir "Quartier Erasmus" ;

Considérant que le lot P sera le plus fortement exposé au bruit ferroviaire ;

Considérant qu'Infrabel n'a aucune obligation, de par la convention entre la RBC et Infrabel relative aux bruit et vibrations du chemin de fer du 22/08/2023, de construire un mur anti-bruit le long de la voie de chemin de fer ;

Considérant la mise en œuvre l'ensemble des solutions à prévoir ainsi que les prescriptions et recommandations de la note « OBJECTIFS ACOUSTIQUES ET GABARITS » en date du 30/03/2023 ;

Considérant la présence d'un permis de lotir fixant quelques règles pour la gestion des eaux pluviales, mais obsolètes par rapport aux obligations de gestion des eaux pluviales actuelles ;

Considérant qu'un accompagnement du bureau d'architectes a été réalisé par le facilitateur eau ; que l'objectif de zéro-rejet d'eaux de pluie à l'égout ;

Considérant la localisation du projet dans la zone de renforcement écologique du PRDD ;

Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique Bruxellois défini par l'ordonnance nature 2012 et validé par le Plan Nature Régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, provoque ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante ;

Considérant le permis de lotir prévoit qu'une zone non aedificandi soit créée de chaque côté de la rue du Chaudron (de 12 m à compter de l'axe de la rue) pour garantir son caractère rural ;

Considérant que l'aménagement d'un couloir végétal continu est prévu pour assurer le maintien d'un maillage vert entre la zone rurale de Neerpede, la vallée du Pedeebeek et de la vallée du Vogelzangbeek ;

Considérant qu'il convient d'intégrer plusieurs aménagements favorables au (re)développement de la nature sur le site, dont des dispositifs intégrés au bâti pour les hirondelles rustiques, martinets et rougequeue noirs, etc ;

Considérant qu'il convient de végétaliser les toitures le plus intensivement possible avec au moins 20-25 cm de substrats, voire 30 cm, afin d'avoir une plus grande diversité de plantes et des services écosystémiques plus importants ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un plan de gestion écologique de cette zone à annexer au permis d'environnement ;

#### Mobilité :

Considérant que le site s'implante dans une zone d'accessibilité C selon le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), soit une desserte moyenne par les transports en commun ;

Considérant que le projet prévoit un total de 227 emplacements pour vélo, dont 23 pour vélos cargos ;

Considérant que le projet prévoit également 104 places de parking voitures (97 emplacements voitures et 7 emplacements motos) dont 5 pour les PMR ;

#### Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Échevins en délivrant le permis de lotir n°46084 « Quartier Erasmus » en date du 29/04/2014 a imposé à Erasmus Gardens une charge d'urbanisme d'un montant de €4.200.000 relative aux travaux de construction d'une école fondamentale avec crèche sur le lot T du lotissement ; qu'en application de l'article 9.6° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande de permis d'urbanisme, qui exécute ledit permis de lotir est exonérée de charges d'urbanisme en ce qui concerne les lots P et R ;

Considérant que l'îlot Q qui se trouve hors périmètre du permis de lotir, est soumis à des charges d'urbanisme ; que la superficie de plancher se situe au-dessus du seuil fixé à 1000m<sup>2</sup> ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 1273 m<sup>2</sup> ; que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50€ par m<sup>2</sup> ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme théorique s'élève à 63650€, soit 1273m<sup>2</sup> x 50€ ;

Considérant que le demandeur et le Collège des Bourgmestre et Echevin n'ont pas encore fait de proposition de charge dans la présente demande ; qu'il appartient au demandeur de faire une proposition dans les plans modificatifs ;

Vu l'avis du BMA (Bouwmeester Architect) du 03/10/2023 référencé 2345, et dont la conclusion est la suivante :

Le projet s'inscrit dans un projet urbanistique global, pour lequel BMA n'a pas été associé. Ce projet est défini par un PPAS approuvé en un permis de lotir délivré. Par conséquent, le BMA ne remet pas en question dans cet avis les aspects du projet liés à l'implantation, aux gabarits et aux affectations.

Cependant, la qualité architecturale en termes d'habitabilité est insuffisante pour de nombreux appartements et pour les parties collectives du bâtiment (par exemple, les locaux à vélos). BMA rend ici un avis négatif et demande un profond remaniement du projet. S'agissant d'un projet de nouvelle construction sur un terrain vierge, il se trouve dans un contexte relativement peu contraint qui ne justifie pas des conditions d'habitabilité insuffisantes.

#### En conclusion :

Considérant que le projet se répartit sur trois lots/îlot(s) (P, Q et R) dont deux (P et R) qui se situent dans le périmètre du permis de lotir du « Quartier Erasmus » ; que l'îlot Q se situe en dehors du périmètre de ce permis de lotir ; que cependant, les 3 lots s'inscrivent dans le périmètre du PPAS « Chaudron » ;

Considérant qu'en sus des arguments précités, le projet respecte les données essentielles du Permis de Lotir en termes d'implantation et de gabarit ; que les dérogations sollicitées sont dues entre autres à la déclivité du site, et pour des raisons techniques qui ne nuisent guère au principe du bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet, présente une configuration cohérente qui renforce le caractère résidentiel du quartier tout en garantissant un cadre de vie plaisant ;

Considérant nonobstant, le projet tel que présenté, nécessite des modifications essentielles en termes d'aménagement intérieur et extérieur afin d'améliorer l'habitabilité et de s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant, de ce qui précède, et moyennant le respect des conditions reprises ci-dessous, le projet répondra davantage au principe de bon aménagement des lieux ;

#### **DECIDE :**

**Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un AVIS FAVORABLE majoritaire, en présence du représentant du Fonctionnaire délégué à condition de :**

- prévoir une hauteur maximale de 3,20m pour les étages supérieurs (hors RDC) sur l'ensemble des constructions des lots/îlot(s) ;
- réduire le niveau d'acrotère sur l'ensemble des lots/îlot et placer en retrait le garde-corps (au niveau de la toiture) par rapport au plan de façades ;
- déplacer le local vélo du lot P vers le rez-de-chaussée en lieu et place des studios orientés nord (un local à gauche et un à droite), et au besoin augmenter l'espace de rangement vélo en supprimant d'autres petits

logements mono orientés de ce même lot (app. 1ch mono orienté Est) afin de faciliter l'accès pour les usagers ;

- prévoir un maximum de U inversée pour les attaches vélos dans les parkings vélos ;
- diminuer le pourcentage des « petits logements » (studio et appartement d'1<sup>une</sup> chambre) actuellement à 33% au profit de grands logements (appartement de 3 chambres et +) actuellement à 20% en supprimant quelques petits logements (studio + app.1ch orientés nord et/ou Nord-Est/Ouest) avec un minimum de 5% de logements de 4 chambres et plus ;
- augmenter/corriger la superficie de plancher de la « chambre 1 » de l'appartement A.0.2 situé au rez-de-chaussée à 14m<sup>2</sup> minimum afin de se conformer aux exigences du RRU ;
- fournir les garanties nécessaires pour préserver le système racinaire des arbres situé sur la parcelle mitoyenne (située au sud) du lot R ;
- dans la zone de recul des constructions, aménager un corridor écologique de 12m de large entièrement végétalisé, perméable et continu (y compris dans la zone de recul de l'ilot Q) de plus grande qualité le long de la rue du Chaudron et de la Promenade verte, composé de trois strates de végétation indigènes (herbacée, arbustive et arborée) de manière à créer une zone tampon écologique d'un seul tenant (sans dalles gazon, sans accès et/ou passages cyclable, piétons et pompiers), et déplacer la terrasse et la prise d'air qui empiètent sur le couloir vert ;
- revoir les accès et abords de l'ilot Q en limitant le jardin privé au niveau de la façade Ouest et déplacer l'accès pompier et l'accès au local vélo le long de l'allée des Jacinthes ;
- fournir un plan de gestion écologique de cette parcelle ;
- prendre contact avec le SIAMU et modifier le projet en conséquence afin d'aboutir à un avis favorable et/ou favorable sous conditions ;
- répondre à l'avis Access And Go du 09/04/24 ou solliciter les dérogations ;

#### Avis de la commune d'Anderlecht

Considérant les conditions émises dans l'Avis du Collège du Bourgmestre et Echevins du 6 mars 2024 :

- la nécessité d'améliorer la mixité de type de logement dans chaque immeuble:
  - via la réduction du nombre de petits logements de moins de 60m<sup>2</sup> pour atteindre un seuil maximal de 20% par immeuble ;
  - et de prévoir au minimum 5% de logements de 4 chambres et plus ;
- la nécessité de respecter les prescriptions du permis de lotir ; qu'il y a lieu de refuser les dérogations demandées ;
- la nécessité d'améliorer l'offre en stationnement voiture par logement afin d'éviter les reports en voiture ;
- la présence d'une proportion importante de stationnement vélos en sous-sol dans les bâtiment P et R accessibles via la même rampe d'accès que les véhicules; que cet aménagement représente un risque important de sécurité pour les cyclistes ; considérant que la pente de cette rampe est d'environ 18%; que Bruxelles-Mobilité recommande un accès séparé des voitures, d'une pente maximale de 10% ou un accès via un ascenseur dont les dimensions permettent l'accès aisé par des vélos de tous gabarit;
- la nécessité de fournir une confirmation de la part de Bruxelles-Propreté concernant l'adéquation des espaces de tri enterrés au projet ;
- La nécessité de refuser toutes les dérogations demandées au permis de lotir.

#### DECIDE :

**AVIS DEFAVORABLE** minoritaire de la Commune d'Anderlecht.

Considérant que le Fonctionnaire délégué se rallie à la motivation reprise dans l'**avis majoritaire, favorable sous conditions**, émis lors de la Commission de concertation du **18/04/2024**, sous réserve de l'évaluation de la destination existante des lieux, point qui sera développé ci-après ; que ladite motivation est réputée intégralement reprise dans la présente décision et peut, le cas échéant, être complétée pour en garantir la cohérence et l'exhaustivité ; qu'il fait sienne cette motivation pour la délivrance du présent permis, dans la mesure où celle-ci ne contredit pas les éléments spécifiques ou complémentaires mentionnés dans la présente décision.

Vu l'avis rendu par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune d'Anderlecht lors de sa séance du 07/05/2024, formulé dans le cadre de la Commission de concertation du 18/04/2024, et repris ci-dessus ; que cet avis est défavorable ;

Considérant que la position exprimée par le Collège des Bourgmestre et Échevins dans son avis du 07/05/2024, ainsi que l'avis défavorable minoritaire émanant de la Commission de concertation, ne peut être retenue en raison des motifs déjà exposés dans l'avis favorable sous conditions adopté à la majorité, motifs qui seront précisés ci-après ;

XXX

**En ce qui concerne le programme de la demande :**

Considérant que le projet s'implante sur les parcelles cadastrales 255N, 255P et 203D, délimitées au nord par l'avenue des Hortensias, à l'est par l'avenue des Jonquilles, à l'ouest par la rue du Chaudron, et traversées d'ouest en est par l'allée des Jacinthes, à proximité immédiate de la voie ferrée ;

Considérant que le projet modifié prévoit la réalisation d'un ensemble résidentiel comprenant trois immeubles totalisant 115 logements, répartis sur trois terrains dont deux (lots P et R) sont situés dans le périmètre du permis de lotir n°46084 dénommé « Quartier Erasmus », affectés à usage résidentiel, tandis que le lot Q se situe hors des limites dudit permis de lotir ;

Considérant que le traitement architectural des façades distingue clairement les espaces intérieurs selon leur fonction ; que les séjours sont pourvus de larges baies vitrées prolongées par des balcons en béton architectonique, tandis que les chambres bénéficient d'ouvertures de dimensions plus modestes, équipées de garde-corps métalliques assurant à la fois sécurité et cohérence esthétique ;

Considérant que l'ensemble du projet a été conçu dans un souci d'intégration harmonieuse, tant au sein du projet même, qu'en relation avec le bâti environnant, en recourant à un langage architectural sobre et soigné : façades en briques de teinte claire, soubassements en pierre naturelle, menuiseries en aluminium thermolaqué brun-rouge ;

Considérant que le projet prévoit une surface totale de plancher de 12.367 m<sup>2</sup>, répartie sur les trois îlots en 115 logements, selon la typologie suivante :

- 6 studios, représentant 6 % du total des logements ;
- 23 appartements d'une chambre, soit 26 % ;
- 63 appartements de deux chambres, correspondant à 48 % ;
- 19 appartements de trois chambres, représentant 16 % ;
- 4 appartements de quatre chambres, équivalant à 4 % du nombre total de logements ;

Considérant que la diversité typologique de logements constitue un atout appréciable, en ce qu'elle répond aux lignes directrices de la commune d'Anderlecht en matière d'urbanisme, visant à favoriser une véritable mixité familiale au sein des projets résidentiels ;

**Projet modifiée (en application de l'art.177/1 du CoBAT) :**

Considérant que le demandeur a averti le Fonctionnaire délégué de son intention de modifier d'initiative sa demande de permis en date du **03/05/2024** ;

Considérant que la demande modifiée a été communiquée au Fonctionnaire délégué en date du **01/11/2024** ;

Considérant que la demande a été déclarée incomplète par le Fonctionnaire délégué en date du **22/11/2024** et que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **07/04/2025** ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse des documents modifiés soumis se révèlent conformes aux conditions formulées par la Commission de concertation, conditions auxquelles le Fonctionnaire délégué se rallie ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande modifiée par le Fonctionnaire délégué porte la date du **25/04/2025** ;

Considérant que les modifications apportées au projet ne peuvent être qualifiées d'accessoires en ce qui concerne la sécurité incendie ; que l'article 177/1 §6, du CoBAT est donc applicable ; que ce dernier laisse à l'autorité délivrance le soin de déterminer les actes d'instruction qui doivent être à nouveau organisés ; qu'en l'espèce, un nouvel avis du SIAMU devait être sollicité, sur les modifications affectant la sécurité incendie ;

Considérant que les autres modifications du projet, au regard de la seule police de l'urbanisme, ne nécessitent pas de nouvelles mesures particulières de publicité ; qu'en effet, l'enquête publique et la Commission de concertation précédente conservent tout leur effet utile ; que la sécurité incendie relève de la seule compétence du SIAMU ;

Considérant qu'une nouvelle sollicitation d'avis auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a été introduite en date du **25/04/2025** ;

Considérant que l'avis du SIAMU relatif au projet modifié a été réceptionné le **18/07/2025** ; que cet avis est sans conclusion ;

Considérant, dès lors, que le Fonctionnaire délégué a invité le maître de l'ouvrage, en application de l'article 191 du CoBAT (le 22/07/2025), à adapter son projet afin de rencontrer les recommandations du SIAMU et obtenir un avis favorable ;

Considérant que le demandeur a apporté les compléments demandés le 24/11/2025, et que la demande a été déclarée à nouveau complète en date du 03/12/2025 par le Fonctionnaire délégué ;

**En ce qui concerne les modifications apportées dans le projet modifié :**

Considérant que le projet a été modifié afin de limiter la hauteur des étages supérieurs à 3,20 mètres ; que l'ensemble des étages intermédiaires respecte cette hauteur, garantissant une hauteur libre sous plafond de 2,67 m ; que seule l'étage situé immédiatement sous le penthouse atteint une hauteur de 3,30 mètres, en raison de l'intégration d'une chape technique nécessaire à l'aménagement d'une terrasse de plain-pied, permettant ainsi une accessibilité conforme aux normes PMR, sans engendrer d'impact pour le voisinage ;

Considérant que le niveau des acrotères a été abaissé de 10 cm sur l'ensemble des lots/îlot(s) concernés, pour atteindre une hauteur uniforme de 70 cm au-dessus du niveau fini, permettant à ces derniers de faire office de garde-corps techniques intégrés, supprimant dès lors toute surélévation visuelle et préservant l'esthétique des toitures végétalisées ;

Considérant que le local vélos du lot P a été déplacé au rez-de-chaussée, impliquant la suppression de trois studios mono-orientés et d'un local technique, et permettant la création de trois espaces vélos distincts d'une superficie totale de 194 m<sup>2</sup>, avec une capacité d'accueil de 64 emplacements hors-sol et 84 en sous-sol, assurant ainsi un usage plus fonctionnel et mieux adapté aux besoins des résidents ;

Considérant que l'ensemble des dispositifs de stationnement vélos des lots P, Q et R ont été pourvus de supports de type U inversé ; que l'organisation de ces espaces a été optimisée pour permettre un accès direct aux halls d'entrée, bénéficier d'un éclairage naturel via des baies vitrées, et offrir un cheminement facilité pour les conteneurs à déchets, sans transiter par les parties communes ;

Considérant que le ratio de petits logements a été réduit par la suppression de 11 unités de type studio ou appartement une chambre, au profit de la création de 6 grands logements supplémentaires, dont 4 comprenant 4 chambres, atteignant ainsi le seuil de 5 % de logements de quatre chambres ou plus demandé ;

Considérant que la surface plancher nette de la chambre 1 de l'appartement A.0.2, situé au rez-de-chaussée, a été corrigée pour atteindre la superficie minimale de 14 m<sup>2</sup> conformément aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que le projet a été adapté afin de préserver le système racinaire des arbres situés en limite sud du lot R, notamment par la mise en place de murs en gabion en retrait et de jardins en estrade, permettant ainsi de réduire la profondeur d'intervention ;

Considérant que le corridor écologique prévu le long de la rue du Chaudron et de la promenade verte a été entièrement libéré de toute emprise bâtie ou technique (terrasse, prise d'air, dalles, accès), et maintenu sous forme d'un espace végétalisé, perméable et continu, intégrant une berme fleurie conforme aux exigences de Bruxelles Environnement ; que les largeurs de ce corridor respectent les prescriptions urbanistiques en vigueur (PL + PPAS), soit entre 10 et 12 mètres ;

Considérant que l'abord du lot Q a fait l'objet d'une reconfiguration ; que le jardin privatif a été repositionné en alignement avec la façade, que l'accès pompier a été déplacé vers la rue du Chaudron en respectant la limite réglementaire d'intervention de 10 m, et que l'entrée du local vélos s'effectue désormais via l'allée des Jacinthes, assurant ainsi la préservation du corridor écologique ;

Considérant que des ajustements ponctuels ont été apportés aux plans pour répondre aux observations émises par Access&Go et le SIAMU ; qu'une demande de dérogation relative à l'annexe 1, article 5.6.1, a été introduite auprès du SPF Intérieur afin d'autoriser le maintien de marches dans les halls d'entrée ; que ladite dérogation a été accordée par la Commission de Dérogation de la Direction Générale Sécurité Civile du SPF ;

Considérant que l'accès au local vélos du lot P a été sécurisé par l'installation d'un système de feux de signalisation et de commandes manuelles accordant la priorité aux cyclistes, complété par un marquage au sol renforcé et un éclairage spécifique, garantissant ainsi un niveau de sécurité suffisante et fonctionnelle ;

Considérant que les pentes d'accès au sous-sol atteignent jusqu'à 18% sur une longueur de 11 m ; que cette valeur ayant été calculée dans le tournant intérieur de la rampe, soit le cas le plus défavorable ;

Considérant que la pente côté extérieur de la rampe, où circulent les vélos, est comprise entre 9 et 13%, et que le vademecum vélo recommande une pente idéale de 5% avec un seuil maximal de 22% ;

Considérant que la conception de la rampe a été étudiée pour répondre aux contraintes spécifiques du site, en optimisant la pente grâce à son positionnement sur la partie la plus basse du site (+44.80), tout en respectant l'empreinte du bâtiment puisqu'elle se trouve dans son volume ;

Considérant que cette configuration permet de limiter la longueur de la rampe pour atteindre le sous-sol-1 (+42.45) ; que cette implantation permet en outre de rendre la rampe totalement invisible depuis l'espace public, réduisant ainsi tout impact visuel et sonore, et augmentant la surface de pleine terre ;

Considérant que la demande de Bruxelles Environnement concernant la végétalisation intensive des toitures a été suivie, et qu'un substrat de 20 cm a été intégré sur l'ensemble des toitures stockantes ;

Considérant qu'un plan de gestion écologique a été annexé au dossier.

#### **En ce qui concerne les dérogations qu'implique le projet :**

Considérant que le projet présente des dérogations au permis de lotir, notamment :

##### *Lot P :*

- article 2.2.1.2 : implantation ;
- article 2.2.1.4 : dimensions des constructions (hauteur des locaux et des niveaux hors-sol) ;

##### *Lot R :*

- article 2.2.1.4 : dimensions des constructions (niveau du rez-de-chaussée et hauteur des locaux et des niveaux hors-sol) ;

Considérant que le projet déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- article 16, du Titre I : collecte des eaux pluviales ;
- article 16, du Titre II : ordures ménagères ;
- article 6, du Titre VIII : nombre d'emplacements de stationnement ;

Considérant que la surface construite sur le lot P atteint 1.886 m<sup>2</sup>, dépassant ainsi la surface maximale de 1.822 m<sup>2</sup> prévue par le permis de lotir ;

Considérant que ce dépassement résulte de l'intégration d'une rampe de parking au sein du volume bâti, nécessitant une profondeur d'immeuble de 16,6 m pour permettre un passage automobile derrière les ascenseurs en sous-sol ;

Considérant que cette dérogation répond à une nécessité technique, les surfaces de plancher (7.884 m<sup>2</sup> pour 73 unités) ainsi que le nombre de logements restant inférieurs aux plafonds autorisés par le permis de lotir ;

Considérant que la modification du projet inclut la suppression de trois studios mono-orientés et d'un local technique au profit de trois locaux vélos répartis au rez-de-chaussée ; Qu'ainsi, cette dérogation peut être considérée comme acceptable ;

Considérant que le permis de lotir impose une hauteur minimale sous plafond de 2,80 m au rez-de-chaussée et de 2,60 m aux étages (hors toiture), avec un maximum de 3,20 m par niveau ;

Considérant que le lot P présente une hauteur de rez-de-chaussée fini de 4,11 m, et le lot R une hauteur de 3,47 m ;

Considérant que le premier étage des lots P et R est prolongé pour suivre la topographie du terrain, garantissant une continuité architecturale ;

Considérant que cette hauteur accrue au rez permet un apport optimal en lumière naturelle, tout en respectant le gabarit global prescrit par le permis de lotir ; qu'ainsi, cette dérogation est jugée acceptable ;

Considérant que certains étages supérieurs (hors rez-de-chaussée) des lots P et R dépassaient initialement la hauteur maximale de 3,20 m prévue par le permis de lotir ;

Considérant que, pour réduire l'impact du projet et en assurer la cohérence, ces hauteurs ont été ajustées pour respecter cette limite, garantissant une hauteur libre sous plafond de 2,67 m, à l'exception de l'étage sous le penthouse atteignant 3,30 m pour permettre une terrasse de plain-pied accessible PMR sans impact visuel sur le voisinage ;

Considérant que le niveau des acrotères a été abaissé de 10 cm sur tous les lots concernés, atteignant une hauteur uniforme de 70 cm au-dessus du niveau fini, intégrant ainsi les garde-corps techniques et préservant l'esthétique des toitures végétalisées ; que dès lors, la dérogation liée au penthouse est acceptable ;

Considérant que le permis de lotir impose un niveau fini du rez-de-chaussée situé entre 25 cm et 125 cm au-dessus du niveau du trottoir, mesuré à l'alignement de l'entrée piétonne ;

Considérant que les entrées du bâtiment du lot R présentent des hauteurs inférieures à ce seuil minimum, à savoir :

- 15 cm pour l'entrée A ;
- 14 cm pour l'entrée B ;
- 5 cm pour l'entrée C ;
- 7 cm pour l'entrée D ;

Considérant que ces écarts sont dus à une déclivité importante du terrain (plus de 1,60 m entre les coins opposés du bâtiment), et qu'il s'agissait de garantir l'accessibilité PMR sans devoir recourir à des ascenseurs double face, tout en respectant les normes SIAMU ; qu'en conséquence, la dérogation est jugée acceptable ;

Considérant que le projet respecte globalement les normes d'habitabilité imposées par le RRU (superficies minimales, éclairage naturel, hauteur sous plafond), à l'exception de la chambre 1 de l'appartement A.0.2 (13,90 m²) ;

Considérant que cette surface a été corrigée pour se conformer aux prescriptions en vigueur ;

Considérant que l'ensemble des lots ne comprend pas de citernes de rétention d'eau de pluie ;

Considérant que des bassins d'orage sous la voirie et d'autres dispositifs de rétention dans l'espace public ont été prévus pour remplir cette fonction, dispensant ainsi les nouvelles constructions de citernes individuelles ;

Considérant néanmoins que des citernes de récupération destinées à l'alimentation des sanitaires ont été intégrées au projet ;

Considérant que l'article 16 du RRU impose un local destiné aux ordures ménagères dans toute nouvelle construction à logements multiples ; que le lot P n'en dispose pas ;

Considérant toutefois que, conformément aux accords avec l'Agence Bruxelles Propreté et aux dispositions du permis de lotir, le quartier est pourvu de conteneurs enterrés dans l'espace public pour toutes les fractions de déchets ; qu'ainsi, cette dérogation est donc acceptable ;

Considérant que le RRU prévoit entre un et deux emplacements de stationnement par logement, et que le permis de lotir prévoit pour les immeubles à appartements un ratio de 0,8 à 1 emplacement par logement ;

Considérant que le lot concerné (îlot Q), bien que situé en bordure du périmètre du permis de lotir, s'inscrit dans une cohérence d'ensemble avec les autres lots du projet majoritairement situés dans ce périmètre ;

Considérant que le ratio de 0,8 emplacement par logement est respecté, conformément aux prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que le site se situe en zone d'accessibilité C selon le RRU (zone moyennement desservie par les transports publics) et que le projet prévoit des emplacements vélos spacieux et adaptés ;

Considérant dès lors que la prévision d'emplacements pour voitures dans les petits logements (studios, appartements 1 chambre) n'est pas indispensable ; que la dérogation est par conséquent jugée acceptable.

#### **En ce qui concerne les charges d'urbanisme :**

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

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Échevins, en délivrant le permis de lotir n°46084 « Quartier Erasmus » en date du 29/04/2014, a imposé à Erasmus Gardens une charge d'urbanisme de 4.200.000 €, correspondant aux travaux de construction d'une école fondamentale avec crèche sur le lot T du lotissement ; qu'en vertu de l'article 9.6° de l'arrêté précité, la présente demande de permis d'urbanisme, qui s'inscrit dans l'exécution de ce permis de lotir, est exonérée de charges d'urbanisme pour les lots P et R ;

Considérant que l'îlot Q, situé en dehors du périmètre du permis de lotir, est quant à lui soumis à des charges d'urbanisme ; que la surface de plancher du logement projetée y dépasse le seuil réglementaire de 1.000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la surface de plancher prise en compte pour le calcul des charges d'urbanisme s'élève à 1.273 m<sup>2</sup>, et que la valeur unitaire applicable est de 50 € par m<sup>2</sup> ;

Considérant que le montant total des charges d'urbanisme s'élève dès lors à 63.650 €, soit 1.273 m<sup>2</sup> x 50 € ;

Considérant que le demandeur n'a formulé aucune proposition de charge d'urbanisme, ni dans la version initiale, ni dans la version modifiée du projet ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Échevins n'a également pas formulé de proposition de charge dans le cadre de la présente demande ;

Considérant que le PPAS "CHAUDRON" prévoit que les charges d'urbanisme soient prioritairement affectées à la création d'équipement scolaire et d'équipements socio-culturels dans le périmètre du Plan; qu'elles peuvent également être affectées à la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, cheminements, d'espaces verts et d'espaces publics ;

Considérant qu'il convient dès lors que les charges d'urbanisme d'un montant de 63.650,00 € soient affectées au financement de la réalisation d'équipements scolaires et/ou socio-culturels afin de répondre aux besoins de la collectivité, comme, par exemple la réalisation de la crèche Simone Veil ;

### XXX

Considérant que l'ASBL AccessAndGo n'a pas émis d'avis sur le projet modifié dans le délai imparti ; qu'en conséquence, l'avis du **09/04/2024**, joint au dossier du présent permis d'urbanisme, demeure applicable ;

Vu le nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU), en date du **16/12/2025** et portant les références C.2007.1265/73, figurant dans le dossier du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet s'étend sur trois îlots distincts (P, Q et R), dont deux (P et R) sont inclus dans le périmètre du permis de lotir du « Quartier Erasmus », tandis que l'îlot Q se situe en dehors de ce périmètre ; que néanmoins, l'ensemble des trois îlots s'inscrit pleinement dans le périmètre d'application du PPAS dit « Chaudron » ;

Considérant, en complément des éléments précités, que le projet respecte les principales prescriptions du permis de lotir en matière d'implantation et de gabarit ; que les dérogations demandées sont justifiées, d'une part, par la déclivité naturelle du terrain et, d'autre part, par des impératifs techniques, sans pour autant remettre en cause les principes du bon aménagement des lieux ;

Considérant enfin que le projet propose une configuration urbanistique cohérente, en adéquation avec la structure urbaine existante, et contribue au renforcement du caractère résidentiel du quartier tout en assurant un cadre de vie agréable et durable pour les futurs habitants ;

Considérant enfin, que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;

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

Le permis **est accordé**.

**Les dérogations aux articles 2.2.1.2 (implantation), 2.2.1.4 (hauteur des locaux et niveaux hors sol) du permis de lotir sont octroyées pour les motifs mentionnés ci-dessus. ;**

**Les dérogations aux articles 16 du Titre I (collecte des eaux pluviales), et Titre II (ordures ménagères), et l'articles 6 du Titre VIII (nombre d'emplacements de stationnement) du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

Fait à Bruxelles, le 22/12/2025

Le Fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART,  
Directeur

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : **PU 53142**)*

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

*Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites  
Zenith Building  
Boulevard du Roi Albert II, 37 – 12<sup>ème</sup> étage  
1030 Bruxelles*

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

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

## Annexe 1 au permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

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

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

## **EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

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 collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.*

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

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

#### **OBLIGATION D'AFFICHAGE**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE**

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de . . . . .

AVIS

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

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° . . . . . (1)

délivré le . . . . .

à . . . . .

par . . . . .

prorogé le . . . . . (1)

prorogation reconduite le . . . . . (1)

OBJET DU PERMIS : . . . . .

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom : . . . . .

Adresse : . . . . .

N° de téléphone : . . . . .

HORAIRES DU CHANTIER : . . . . .

(1) Biffer la mention inutile.

#### **OBLIGATION D'AVERTISSEMENT**

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

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

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

NB : Dans le cas d'une demande de permis introduite au format papier, 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/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

Dans le cas où la demande a été introduite via la plateforme Mypermit.urban.brussels, la notification de début des travaux est à introduire en ligne via la plateforme.

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

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

### Modification du permis d'urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Péremption et prorogation

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

§1<sup>er</sup>. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 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 § 1<sup>er</sup> 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 § 1<sup>er</sup>, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1<sup>er</sup>, 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.

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

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.

§ 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.

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

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

§ 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 Anderlecht

Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Gemeente Anderlecht

**AVIS**

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

## PERMIS D'URBANISME

délivré le ...  
à \${Requesters1}  
par **Urban.brussels**  
prorogé le ...<sup>(1)</sup>  
prorogation reconduite le ...<sup>(1)</sup>

OBJET DU PERMIS : construire un ensemble de 3 immeubles de logements sur les lots P et R du permis de lotir "Quartier Erasmus" et sur le lot P, Q et R du PPAS "Chaudron"

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

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

HORAIRES DU CHANTIER : ...

**MEDEDELING**

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

## STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

afgegeven op ...  
aan \${Requesters1}  
door **Urban.brussels**  
verlengd op ...<sup>(1)</sup>  
verlenging vernieuwd op ...<sup>(1)</sup>

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : bouwen van een complex van 3 appartementsgebouwen op de percelen P en R van de verkavelingsvergunning "Quartier Erasmus" en op het perceel P, Q en R van het BBP "Chaudron"

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

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

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

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/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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

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

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

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

#### Suite de la procédure PEB :

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

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

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

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

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

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

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

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

Urban Brussels  
Mont des Arts 10-13  
1000 Bruxelles

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

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

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

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

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

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

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

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies.

**Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant).

En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

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

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

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

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

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

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

#### **Site internet :**

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

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

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

---

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

---

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

**Un permis d'urbanisme ayant pour objet : "*construire un ensemble de 3 immeubles de logements sut les lots P et R du permis de lotir "Quartier Erasmus" et sur le lot P, Q et R du PPAS "Chaudron"*" , a été octroyé par Urban.brussels en date du .....**

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale suivante : **Anderlecht** du ..... (date) au ..... (date) entre ..... (heure) et ..... (heure)..... à ..... (adresse)  
– .....

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 met als onderwerp “bouwen van een complex van 3 appartementsgebouwen op de percelen P en R van de verkavelingsvergunning “Quartier Erasmus” en op het perceel P, Q en R van het BBP “Chaudron” werd verleend door Urban.brussels op .....**

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het volgende gemeentebestuur : **Anderlecht** op ..... (datum) tussen ..... (uur) en ..... (uur)
- .....

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.

Preciezere 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: