

## NOTE EXPLICATIVE

# CONSTRUCTION DE 2 IMMEUBLES DE LOGEMENTS

## Rue des Trèfles à Anderlecht

### DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME (MODIFICATIF)

#### MAHER NV

#### **0. Introduction**

La présente demande de permis a été introduite en date du 4 mars 2025 et a pour objet pour la construction neuve d'un double immeuble de logements comportant chacun son propre parking couvert. Il est également prévu une surface commerciale [et 2 locaux pour profession libérale](#) au rez-de-chaussée d'un des 2 bâtiments.

[Le présent permis comprend dorénavant l'aménagement de l'ensemble de la voirie](#)

En sa séance du 19 mai 2025, la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel :

En date du 25 juin 2025, et en application de l'article 177/1 du CoBAT, le demandeur a notifié son intention d'introduire des plans modifiés, en vue de se conformer aux conditions de la Commission de concertation.

#### **Composition du dossier des plans modificatifs :**

Le dossier de plans modificatifs reprend la note explicative initiale amendée suivants les modifications apportées ainsi que les plans amendés.

Les modifications apportées par rapport au permis introduit initialement ont été notifiés [en bleu](#)

#### **Description de l'évolution du projet en réponse aux conditions de la commission de concertation du 19 mai 2025**

Conditions de la commission de concertation du 19 mai 2025	Réponses apportées au projet
1. Améliorer la mixité des fonctions au rez-de-chaussée ;	1. L'immeuble avant offre un commerce à l'angle de la rue des Trèfles et de la voirie latérale .  Le long de la voirie latérale , le bâtiment avant abrite 2 locaux pour profession libérale.  L'implantation d'un équipement d'intérêt collectif n'a pas été retenu . Les projets environnants (notamment le projet Novacity) en accueillent un certain nombre d'équipement (agent de quartier, ...).Nous n'avons pas reçu de demande spécifique de la part de la commune .
2. Limiter la largeur du bâtiment 1 à 10m83 ;	2. La largeur du bâtiment avant est de 10m80 sur toute sa longueur, à l'exception d'une partie du sous-sol qui nécessitait un élargissement pour permettre l'accès au emplacements de parking (11m63)

3. Conserver un gabarit de R+2 sur une profondeur de 27m pour le bâtiment 1 ;	3. Le bâtiment avant offre un gabarit R+2 sur une longueur de 27m00 depuis la rue des Trèfles
4. Enlever l'étage en toiture (R+5) du bâtiment 2;	4. Le bâtiment arrière offre un gabarit de R+4
5. Intégrer les installations techniques dans la hauteur des bâtiments 1 et 2 ;	5. Les acrotères ont été remontées au droit des installations techniques
6. Prévoir un calepinage pour les façades afin de renforcer leur caractère, ;	6. Les façades présenteront un jeu de calepinage des briques (voir plan détails de façades)
7. Activer plus les rez-de-chaussée ;	7. Voir point 1 Mixité des fonctions au rez de chaussée
8. Améliorer la qualité des logements côté chemin privé;	8. Les 2 logements situés au rez-de chaussée de l'immeuble avant ont leurs pièces de vie situés sur la façade arrière ou latérale, et présentent un local pour profession libérale le long de la voirie.
9. Intégrer le réaménagement de la voirie (chemin privé) dans la demande de permis actuelle ;	9. Un réaménagement de la voirie sur le 1 <sup>er</sup> tronçon situé devant l'immeuble avant a été prévu afin d'intégrer les accès au bâtiment avant et au bâtiment de citydev lui faisant face.
10. Fournir le plan d'alignement ;	10. Le plan d'alignement est transmis et repris dans le plan d'implantation
11. Placer une toiture végétale semi intensive (entre 10 et 30 cm de substrat) ou une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau pluviale afin de maximaliser la gestion de l'eau à la parcelle ;	11. Pour maximiser la gestion de l'eau sur la parcelle, les toitures plates des 2 bâtiments sont couvertes d'une toiture extensive avec alvéoles de stockage d'eau, avec une épaisseur de substrat <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit &lt;10cm : pour alimenter les citernes d'eau de pluie</li> <li>- Soit &gt;10cm : pour stocker et alimenter les plantations en eau et temporiser l'évacuation du trop-plein d'eau éventuel vers les noues .</li> </ul>
12. Envisager l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue si nécessaire ;	12. Des nichoirs seront placés dans le jardin communs pour favoriser le développement de la nature
13. Replanter un arbre de même essence ou de même grandeur que celui abattu.	13. Un bouleau sera replanté dans le jardin communs en remplacement de celui qui sera abattu.
14. Les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;	14. Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées.

15. Ne pas réaliser les abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu ;	15. L'abattage du bouleau sera planifié en dehors de la période de nidation.
16. Maintenir du bois mort des arbres abattus sur le site (debout en totem et/ou au sol) pour développer les zones d'habitat pour toute une diversité d'espèces ;	16. Du bois mort sera maintenu sur le site
17. Protéger les systèmes racinaires des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondation ;	17. Les systèmes racinaires des végétaux existants seront protégés lors des travaux ;
18. Mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune et de la flore (zones refuges, nichoirs, ouverture entre parcelle, etc.)	18. Des zones de refuges et des nichoirs et des ouvertures entre parcelles seront mise en place pour protéger la faune et la flore ;
19. Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la petite faune en, prévoyant des ouvertures de 20cm tous les 5 à 10 mètres	19. Les clôtures délimitant le pourtour des jardins seront équipées d'ouverture de 20*20cm tous les 5 à 10mètres ;
20. Respecter les exigences de confort acoustiques classe B de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits des transport multi-exposition;	20. Les exigences de la norme de confort acoustiques classe B de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits des transport multi-exposition seront respectées.
21. Placer des arceaux vélos de section carrée/rectangulaire plein, respectant les recommandation du Vadémécum vélo n.7 et ajouter une barre latérale à 30 cm de hauteur pour les arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes ;	21. Les locaux vélos seront équipés d'arceaux pour vélos de section carrée ou rectangulaire plein, respectant les recommandations du Vadémécum vélo n.7 et une barre latérale à 30 cm de hauteur sera ajoutée pour les arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes ;

## 1. Description du site

Le terrain actuel est libre de toute construction et n'a jamais été bâti. Il est a été autrefois occupé par les habitations mobiles des gens du voyage, qui ont vendu le terrain au propriétaire.

L'adresse se situe rue des Trèfles, n° 62B selon les informations Brugis.

Les parcelles cadastrales sont reprises dans l'attestation de propriété (n° 52+ et 54+) sont :

7° Div / Section F / N° 239r-239s-239v. (+ partie 234P (surface : 11.55m<sup>2</sup> situé rue des Trèfles à l'avant de la parcelle )

Le bien est situé dans une zone de forte mixité au PRAS.

Il se situe entre les logements conventionnés gérés par le Foyer Anderlechtois SA, le projet NOVACITY I et II » développé par Citydev, et le développement du quartier à travers le PPAS « Quartier des Trèfles », situé de l'autre côté de la voirie.

## 2. Contexte de développement du projet

Différentes esquisses ont été élaborées en vue de définir le projet, préalablement dans son affectation.

### Développement NOVACITY I et II par CITYDEV

Le projet NOVACITY I est développé

Le projet NOVACITY II en cours de développement, est un projet de densité moyenne, qui se compose déjà d'un programme de logements conventionnés avec une conciergerie de quartier.

La zone autour du site est reconnue comme moins dense, mais paradoxalement une des plus accessible.

Le projet « Marco Polo » lancé par Citydev, souligne le potentiel intéressant du point de vue spatial afin de répondre à la croissance démographique de la ville, mais aussi d'un point de vue fonctionnel.

### PPAS « Quartier des Trèfles »

Le développement futur juste de l'autre côté de la voirie, donc dans un environnement immédiat, propose une affectation de logements, d'équipement d'intérêt collectif, d'activité productive, d'établissements hôteliers, de bureaux et de commerces, selon les surfaces maximales respectives qui y sont décrites.

Plus au Nord-Ouest le développement du Quartier dans ce même PPAS proposera des logements initiés par le Fond du Logement, nouveau propriétaire de grandes parcelles route de Lennik, rue des Trèfles dans la prolongation, et rue Delwart.

Il semble que les parcelles EGTA ne fassent plus l'objet d'un probable réaménagement selon le PPAS « Quartier des Trèfles ».

Les logements sociaux gérés par le Foyer Anderlechtois sa (FA)

Ces derniers sont construits et occupés. Ils ont accessibles par la rue des Trèfles et la route de Lennik.

La localisation immédiate de ces deux projets sur les parcelles voisines à celles de la demande, ainsi que la présence des logements sociaux du FA à l'arrière de l'îlot contre le chemin de fer, ont conduit naturellement le dossier vers une affectation de logements, non conventionnés.

Cette mixité touchera un plus large éventail d'acheteurs, répondant au souhait de la Commune de voir s'établir sur son territoire des logements pour des nouveaux ménages à revenus moyens, voire un peu plus élevés, mais toujours en adéquation avec le caractère général de ce quartier et de ses habitants.

Le voisinage complet des parcelles a donc été largement pris en compte et examiné par les demandeurs.

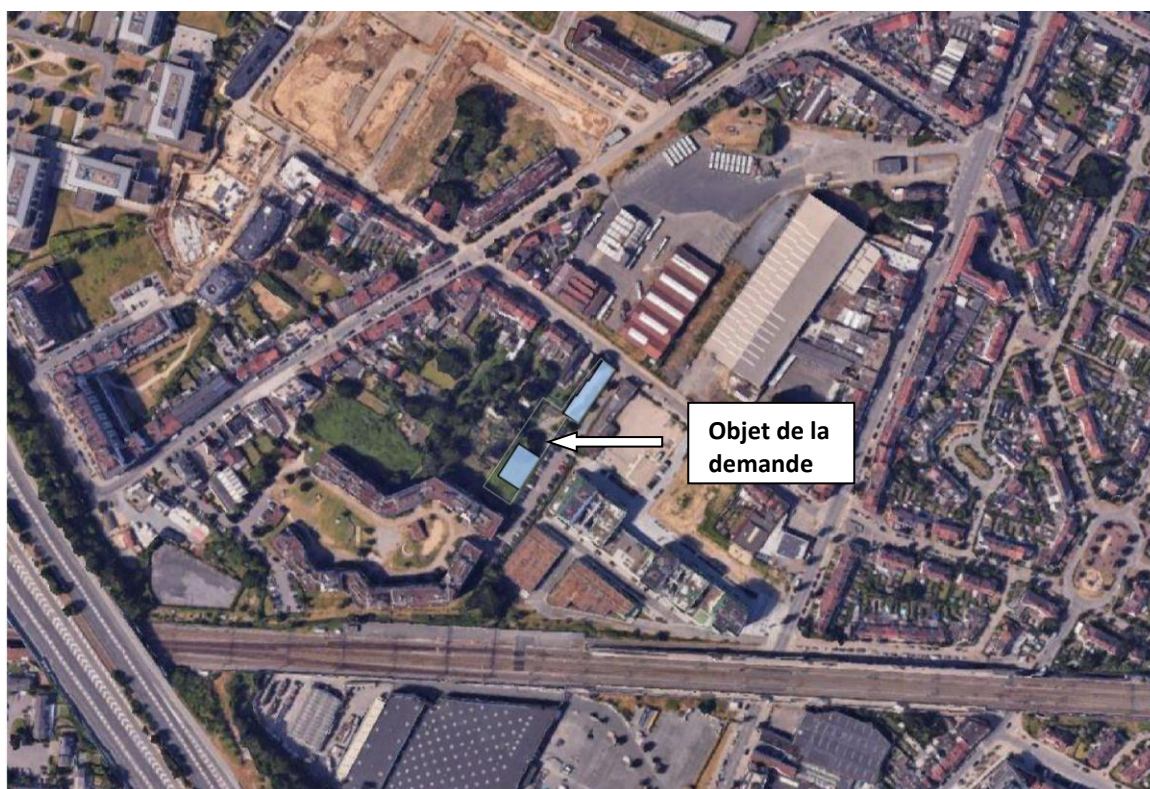


Photo aérienne du quartier





Intégration des projets voisins de développement :

- 1- Les logements sociaux gérés par le Foyer Anderlechtois sa (FA)
- 2- Développement « Novacity I » par Citydev
- 3- Développement « Novacity II » par Citydev
- 4- PPAS « Quartier des Trèfles »

### 3. Programme du projet

La présente demande de permis est introduite pour la construction de 2 immeubles, comportant :

- 41 appartements (initialement 44)
- 1 commerce
- 2 locaux pour une profession libérale
- 1 parking au sous-sol de chaque immeubles.

Le premier immeuble situé sur la rue des Trèfles comporte :

- 18 logements (initialement 19)
- 1 commerce
- 2 locaux pour une profession libérale
- 11 emplacements de parkings (6 voitures + 5 motos)

Le deuxième immeuble situé entre la rue des Trèfles et l'ensemble d'immeubles du foyer Anderlechtois, il comporte :

- 23 logements (initialement 25)
- 17 emplacements de parkings

Les 41 logements se répartissent comme suit :

- 9 studios représentant 22% de la totalité des logements
- 6 appartements 1 chambre représentant 15% de la totalité des logements
- 17 appartements 2 chambres représentant 41% de la totalité des logements
- 9 appartements 3 chambres représentant 22% de la totalité des logements

initialement 44 logement

(initialement 7 -> 16%)

(initialement 2 -> 4%)

(initialement 25 -> 57%)

(initialement 10 -> 23%)

La voirie communale actuellement propriété de la Commune d'Anderlecht . Comme discuté dernièrement avec la Commune d'Anderlecht , la voirie fera l'objet d'une intégration au domaine public.

Les aménagements de voiries, bordures, acotements et emplacements de parking existants sur la parcelle communale seront maintenus en place. A l'exception, des zones d'accès aux nouveaux bâtiments longeant la voirie communale (Immeubles avant et arrière + accès au Projet Novacity II) seront réaménagées. Ces zones seront recouvertes de pavés de béton perméables.

Les 6 arbres (3 frênes, 3 poiriers) situés le long du bâtiment avant et de la voirie communale seront abattus.

Toutes les mesures nécessaires à la préservation des arbres situés le long de la voirie communale seront prises pendant la réalisation des travaux.

#### **4. Cadre réglementaires**

Conformité du projet avec le cadre urbanistique réglementaire

##### **4.1 PRAS :**

##### **4.1.1 Prescriptions générales**

Les prescriptions générales applicables au projet sont les suivantes :

- La prescription 0.4
- La prescription 0.6

##### **Prescription 0.4**

**La prescription 0.4. interdit les travaux amenant à la suppression, à la réduction du débit ou au voûtement des ruisseaux.**

**La rue des Trèfles reprend le tracé d'un cours d'eau voûté, de sorte que cette prescription s'applique. En l'occurrence, les travaux et le projet n'impacteront pas ce cours d'eau. Le projet est conforme à la prescription 0.4.**

##### **Prescription 0.6**

La prescription 0.6. prévoit l'obligation pour tous les actes et travaux d'améliorer en priorité les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots.

Les actes et travaux doivent également favoriser le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

En l'occurrence, le projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration qualitative du cadre bâti et paysager de l'intérieur d'îlot. Il prévoit une mise en valeur du patrimoine végétal existant, notamment par la préservation du Saule pleureur présent sur le site. Une étude spécifique sera menée pour garantir la protection de son système racinaire, et son intégration au projet a été soigneusement réfléchie en maintenant un recul suffisant autour de l'arbre afin de lui permettre de se développer pleinement.

En complément, des toitures végétalisées stockantes ainsi qu'un jardin commun en pleine terre sont aménagées pour renforcer la biodiversité locale et optimiser la gestion des eaux pluviales. La conservation de **51.5%** de la surface en pleine terre favorise l'infiltration naturelle des eaux et limite les effets d'îlot de chaleur urbain.

L'implantation des bâtiments a été pensée pour minimiser l'emprise au sol et maximiser la présence de surfaces perméables et végétalisées. Les revêtements extérieurs prévus, notamment des pavés drainants et des matériaux naturels comme la brique en terre cuite rouge, assurent une harmonie avec l'environnement existant tout en offrant une esthétique soignée. L'architecture du projet adopte une gradation des hauteurs, allant de R+2 à R+4, afin d'éviter un effet massif et de s'intégrer de manière progressive au tissu urbain environnant. Cette variation volumétrique, associée à des façades animées par des retraits et des terrasses végétalisées, contribue à la diversité visuelle et renforce l'attractivité du site.

Le projet met également un point d'honneur à l'aménagement d'espaces plantés, accessibles et adaptés aux usages des résidents. Le jardin commun central, conçu comme un véritable îlot de fraîcheur, participe à la continuité écologique du quartier et favorisent la présence d'une faune urbaine variée.

Par ailleurs, le projet permet d'ouvrir de nouveaux couloirs visuels et d'éviter l'effet d'enclavement souvent observé dans les développements urbains denses. La disposition des bâtiments dégage des vues agréables et améliore la luminosité naturelle des logements. L'intégration d'espaces communs paysagers, accessibles aux résidents, favorise une meilleure qualité de vie et encourage la convivialité au sein du quartier.

Le projet est donc conforme à la prescription 0.6.

## 4.2 Prescriptions particulières

Il ressort de la carte du PRAS que le site concerné est affecté en zone de forte mixité.

Cette zone est affectée aux activités suivantes :

<i><b>Affectations</b></i>	<i><b>Limites superficie</b></i>
Logements	Affectation principale, pas de limitation de superficie
Équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives	Équipements d'intérêt collectif ou de service public : max. 1.500m <sup>2</sup> maximum, par immeuble, et sous certaines conditions ; Bureaux : max. 1000m <sup>2</sup> , par immeuble, et sous certaines conditions ; Activités productives : pas de limitation
Commerces et commerces de gros	Commerces : max. 1.000m <sup>2</sup> , sous conditions ; Commerces de gros : max. 2.500m <sup>2</sup> , sous conditions ; Grands commerces spécialisés : 3.500m <sup>2</sup> , sous conditions.
Établissements hôteliers	Capacité max. de 150 chambres.

Le projet prévoit :

- du logement (41 appartements (au lieu de 44))
- 1 commerce à front de voirie de la rue des Trèfles (67,83m<sup>2</sup>)
- 2 locaux pour profession libérale dans le bâtiment avant , le long de la voirie latérale (28,6m<sup>2</sup>et 30,95m<sup>2</sup>)

Le projet est conforme aux activités prévues en zone de forte mixité.

## 4.3 PPAS

Le site est repris dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol adopté le 11 novembre 1956.

Ce PPAS ancien identifie différentes parcelles pouvant être expropriées en vue de la construction du RING de Bruxelles. Ce PPAS ne contient pas de prescriptions littérales. Tenons compte du fait que le RING de Bruxelles a pleinement été aménagé et construit, cet outil planologique ne paraît plus de nature à avoir une incidence sur le projet.

Date d'arrêté plan : 06-11-1956

- Dénomination : PPAS N° 20 "ABORDS DU RING"
- Décision :
- Date arrêté expropriation : 06/11/1956
- Ref.régionale : AND\_0020\_001\_-
- Décision projet de plan :
- Date arrêté projet de plan :
- N° NOVA : 01/PPAS/166247
- Type d'arrêté : Loi 62 - Arrêté PPAS



#### 4.4 Conformité au RRU

##### 4.4.1 Titre I - Caractéristique des constructions et de leurs abords

Article 7 - Implantation	<p>Les 2 bâtiments sont implantés sur les limites de la parcelle, dans l'alignement du front de bâtisse sur la rue des Trèfles et sur l'alignement de la voirie communale.</p> <p>Une distance supérieure à 1m90 est préservée entre les bâtiments et les limites mitoyennes.</p>
Article 8 - Hauteur	<p>La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.</p>
Article 9 - Rez-de chaussée	<p>L'aménagement du commercial au rez-de-chaussée du bâtiment avant n'empêche pas l'occupation et l'accès aux logements des étages supérieurs.</p> <p>Les accès aux logements sont indépendants du commerce.</p>





Article 4 – Hauteur sous plafond	La hauteur sous plafond des locaux habitables est de 2m80 minimum au rez et de 2m60 aux étages .. La hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2m20.
Article 6 – Porte d'entrée	La porte d'entrée des logements présente un passage libre de 95cm.

Chapitre 3 – Confort et hygiène	
Article 7 – salle de bain ou de douche	Tous les logements sont équipés d'au minimum une salle de bain ou de douche équipée d'eau froide et d'eau chaude. Les logements 3 chambres comportent 2 salles d'eau .
Article 8 - wc	Tous les logements sont équipés d'un WC . - les studios sont équipés d'un wc dans une salle d'eau . - les logements de 1 à 3 chambres sont équipés d'un WC séparé - les logements 3 chambres sont équipés d'un 2 <sup>ème</sup> wc dans une salle d'eau.
Article 9 - Cuisine	Tous les logements comportent un espace cuisine avec un évier équipé d'eau et la possibilité de brancher d'au moins 3 électroménagers et 1 appareil de cuisson.
Article 10 - Eclairage naturel	Les locaux habitables sont, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5 <sup>ème</sup> de la superficie plancher. Tous les logements comportent au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m. Ces vues se calculent à 1,50mètre de hauteur du niveau plancher.
Article 12 - Ventilation	Les cuisines, les salles d'eau, les toilettes sont équipés d'un dispositif de ventilation mécanique.

Chapitre 4 – Equipements	
Article 13 - Raccordements	Tous les logements sont raccordés aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité. L'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus dans le présent titre. Chaque local habitable comporte au moins un point lumineux et une prise d'électricité. Les compteurs sont individualisés par logement. L'accès aisé à ces compteurs est permanent. Chaque logement est équipé d'un système de parlophone et d'ouvre-porte ou de tout autre dispositif permettant, sans avoir à se déplacer, à la fois de communiquer avec la personne se situant à l'entrée principale de l'immeuble et de donner accès à l'immeuble
Article 14 - Réseau d'égouttage	Tous les logements sont raccordés aux réseau d'égouts.
Article 15 - Ascenseur	Les 2 immeubles seront équipés d'ascenseurs répondant aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Chapitre 5 - Locaux de services obligatoires dans les immeubles à logements multiples	
Article 16 - Ordures ménagères	Un local pour les poubelles sélectives permettant de déposer les ordures ménagères est prévu dans chacun des 2 immeubles. Les locaux poubelles sont placés au rez-de-chaussée pour le bâtiment avant et en sous-sol pour la bâtiment arrière . Ils auront une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements.

Article 17 – Local pour véhicules 2 roues et voitures d'enfants	Chaque immeuble comporte au moins un local vélos au rez-de-chaussée accessible depuis la voirie communale et un local poussettes au sous-sol à proximité des ascenseurs et indépendants du parking. Les locaux vélos sont dimensionnés pour contenir au minimum 1 vélo par chambre pour chacun des logements , soit un total de <b>76</b> vélos ;
Article 18 - Local pour le rangement du matériel de nettoyage	Chaque immeuble comporte un local d'entretien pour entreposer le matériel de nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs. Les locaux d'entretien sont situés en sous-sol . Ils ont une surface supérieur à 1 m² et comportent une alimentation à l'eau de ville , une alimentation à l'eau de pluie (citerne) et une évacuation à l'égout.

#### 4.4.3 Titre IV – Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite

Chapitre 2 – Normes relatives aux accès du bâtiment	
Article 3 - Symbole international d'accessibilité	Le symbole international d'accessibilité PMR est apposé à l'entrée des bâtiments.
Article 6 – Porte d'entrée	Les portes d'entrée assure un libre passage de 95cm. Les seuils des portes d'entrée ont un ressaut de max de 2cm. Le palier précédant l'aire d'ouverture des portes a au minimum 1,50 m de longueur et au minimum 1,50 m de largeur hors débattement des portes.

Chapitre 3 – Normes relatives aux accès aux parkings	
Article 7 - Emplacements de parkings réservés aux personnes à mobilité réduites	Les parkings des 2 bâtiments contiennent chacun 2 emplacements de stationnement PMR, de minimum 3m30 de large et sont situés à proximité des voies d'accès. Ils seront signalés verticalement et horizontalement au moyen du symbole international d'accessibilité.

Chapitre 4 – Normes relatives à la circulation internes des bâtiments	
Article 8 - Signalisation	Une signalisation sera apposée sur le trajet destiné PMR
Article 9 - Couloirs	Les couloirs ont au minimum 1,50 m de large.
Article 10 – Portes intérieures	Toutes les portes intérieures auront un libre passage de 85cm. La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est de 50 cm minimum.
Article 11 – Ascenseurs	Les ascenseurs seront adaptés aux personnes à mobilité réduite: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dimension min. cabine 1,40 m de profondeur et 1,10 m de largeur</li> <li>- mise à niveau à 0,005 m; espace vide entre plancher de l'étage et le sol cabine inférieur à 0.02 m ;</li> <li>- les boutons d'appel intérieurs et extérieurs de la cabine seront placés à une hauteur comprise entre 0,80 et 0,90 . Ils seront en relief, de couleur contrastée et une dimension de minimum de 3cm .L'interruption de la main courante signale l'emplacement des boutons.</li> </ul> Toutes les indications écrites sont traduites en braille. Le système de communication doit être visuel et doublé d'une synthèse vocale Les paliers auront une aire de rotation de minimum 1,50 m de diamètre Le sol de la cabine est couvert d'un revêtement antidérapant, sans obstacle au pied ou à la roue ;

	<p>Les 3 parois sont munies d'une main courante placée à 90 cm du sol et à 35 mm de la paroi.</p> <p>La paroi faisant face à la porte, est équipée d'un miroir</p> <p>Les portes palières des ascenseurs auront un passage libre minimum de 90cm .</p> <p>Elles seront coulissantes automatiques avec une temporisation minimale de 6 secondes de l'ouverture et de la fermeture et auront un bord sensible au contact.</p>
Article 12 – Escaliers	<p>Les marches d'escalier seront antidérapantes , hauteur max. de 18cm.</p> <p>Les escaliers seront équipés des 2 côtés, d'une double main-courante continue.</p> <p>Du côté du mur, cette double main-courante dépasse l'escalier de 40cm.</p> <p>Un revêtement au sol de 60cm en léger relief sera installé au sommet de chaque volée d'escalier, à 50cm de la 1ere marche.</p> <p>Un changement de couleur contrasté, identifiera la première et la dernière marche de chaque volée.</p>

#### 4.4.4 Titre VIII – Normes des stationnements en dehors de la vie publique

Un parking souterrain est projeté sous chaque bâtiment :

- L'immeuble avant offre 6 emplacements voitures + 5 emplacements motos
- L'immeuble arrière offre 17 emplacements de voitures .
- Soit un total de 23 emplacements voitures -> 0,68 emplacement par logements (initialement 0.52)

L'entrée carrossable vers le sous-sol de l'immeuble avant situé sur la rue des Trèfles se fait au départ de la rue des Trèfles, à l'extrémité du bâtiment à front de rue.

L'entrée carrossable vers le sous-sol de l'immeuble arrière se fait au départ de la voirie vers les immeubles de logements du Foyer Anderlechtois. Les 2 parkings sont conçus avec entrée-sortie unique et feux de signalisation .

En ce point, le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU qui fixe le nombre d'emplacements de parking à minimum 1 emplacement par logements et au maximum 2 emplacements par logements.

Le quota de parking par rapport au nombre de logements a été optimisé sur un seul niveau de sous-sol pour chacun des 2 immeubles dans un souci d'impacter au minimum la perméabilité de la parcelle.

- La justification émane : de la présence dans les 100 m d'une ligne de chemin de fer et de la gare RER Ceria à côté du Brico chaussée de Mons ;
- de la présence dans les 200 m de la gare métro CERIA juste devant le Brico ;
- de la zone d'accessibilité B (40m) reprise au RRU juste devant la parcelle ;
- de garder 50% de surface en pleine terre sur la parcelle en prolongeant un minimum le sous-sol au-delà des constructions hors sol ;
- du souhait technique de ne réaliser qu'un niveau de sous-sol (niveau de la nappe phréatique).

Ce parking n'est **pas mixte** (pas de partages d'usage). Il n'y a pas d'ascenseur pour véhicules.

Aucune borne de recharge ne sera installée en base. Les installations de recharge seront à installer ultérieurement par les futurs acquéreurs.



## 4.5 Conformité au RCU

### 4.5.1 Titre I - Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Chapitre III Implantation et gabarits	
Article 5 Implantation et gabarit	<p>Les 2 immeubles de forme géométrique simple offrent des gabarits croissant depuis la rue des vers les immeubles de logements du Foyer Anderlechtois.</p> <p>L'immeuble avant (47m08*10m80) offre un gabarit R+2+Toiture plate sur un longueur de façade de 27m10 depuis la rue des Trèfles pour correspondre aux gabarits des habitations voisines et passe ensuite en R+4+toiture plate sur les 15m98 suivant.</p> <p>Le gabarit initial de transition en R+3+toiture a été rabaissé pour intégrer le gabarit R+2+Toiture permettant de réduire les ombres portée sur les bâtiments voisins.</p> <p>L'immeuble arrière (26m60x18m00) offre un gabarit constant de R+4+Toiture plate.</p> <p>Le niveau +5 en recul a été supprimé, offrant un gabarit en continuité avec l'immeuble avant et un gabarit inférieur aux immeubles de logements du Foyer Anderlechtois.</p>

Chapitre IV – Façades	
Section 1 - Aspect des façades	
Article 8 - Intégration des façades dans son voisinage	<p>Les façades sont composées de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parement de briques de teinte rouge (étages) et rouge/ brun (rez-de-chaussée) s'harmonisant avec les parements et les teintes des habitations voisines de la rue des Trèfles ,</li> <li>- menuiserie extérieure de teinte anthracite</li> <li>- garde-corps, de couvre-murs et de seuils de fenêtre en aluminium de teinte identique aux menuiseries extérieures</li> </ul>
Article 9 - Matériaux et parements de façade	<p>Les matériaux de parement des 2 bâtiments s'harmonisent entre eux et forment un ensemble architectural de qualité.</p> <p>Un jeu de brique viendra rythmer et agrémenter les façades.</p> <p>Les façades du rez-de-chaussée accessibles depuis l'espace public sont recouvertes d'un enduit de protection anti-tags.</p>
Article 12 Garages	<p>Les portes de garage, l'une située sur la Rue des Trèfles et l'autre sur la voirie communale sont disposées de manière</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à optimiser le stationnement en voirie</li> <li>- à limiter au maximum son emprise sur l'espace public.</li> </ul> <p>Les portes de garage sont de la même teinte que les menuiseries extérieures afin d'harmoniser l'expression architecturale de la façade.</p>
Section 2 – Rez-de-chaussée	
Article 13 - Accès aux étages	<p>L'accès à la surface commerciale du rez-de-chaussée se fait n'interfère pas avec l'accès aux logements situés aux étages supérieurs ;</p> <p>Les logements disposent d'un accès distinct.</p>
Article 14 Rez-de-chaussée commerciaux	<p>L'expression de l'activité commerciale n'empiète pas sur les niveaux non concernés par l'activité commerciale</p>
Section 3 – Eléments en saillie	
Article 17 Ouvertures des	<p>Les portes et fenêtres situées au rez-de-chaussée ne dépassent pas</p>

portes et fenêtres	l'alignement lorsqu'elles sont ouvertes à 90 Les portes de garages ne dépassent pas l'alignement en position ouverte, ni au cours de leur ouverture.
Section 4. – Accessoires et dispositifs techniques et utilitaires	
Article 19 Numéro de police	Les numéros de police placés au niveau des accès principaux des immeubles sont visibles depuis l'espace public . Ils s'intègrent, par leur couleur et leur forme, à la façade ou à la porte d'entrée.
Chapitre V. – Toitures	
Article 23 Toitures plates	Les toitures plates de plus de 20m <sup>2</sup> sont aménagées en toiture verte.

CHAPITRE VI. – Techniques et raccordements	
Section 1. – Systèmes d'évacuation	
Article 27 Les conduits de fumée	Les conduits de fumée sont placés en toiture plate de manière à ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et aux qualités esthétiques de la toiture, dans le respect des normes en vigueur.
Article 29 Les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation	Les conduits d'évacuation des systèmes de ventilation sont situés en toiture plate et limités en nombre.

Section 3. – Capteurs solaires	
Article 37 Les capteurs solaires	Les capteurs solaires situés sur la toiture plates ne sont pas visibles depuis l'espace public et ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage.
Section 4. – Eaux pluviales et eaux usées	
Article 38 Collecte et gestion des eaux pluviales et de ruissellement	<p>Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les 2 bâtiments sont munis d'un réseau d'eau séparatif ;</li> <li>- les eaux pluviales issues de toutes les toitures non végétalisées seront dirigées vers une citerne de récupération conformément aux normes en vigueur.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bâtiment 1 : citerne 5000L</li> <li>- Bâtiment 2 : citerne 7500L</li> </ul> <p>Ces citernes alimenteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les 8 wc , des logements et locaux pour profession libérales, situés au rez-de-chaussée</li> <li>- les points d'eau des locaux entretiens</li> <li>- les robinets extérieurs des 5 logements au rez-de-chaussée</li> <li>- les robinets pour arrosage du jardin collectif et l'entretien des vélos</li> </ul> <p>Ces points d'eau seront clairement identifiés comme étant alimentés en eau non potable</p> <p>Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures végétalisées sont stockées temporairement dans un dispositif de temporisation en toiture le trop plein sera évacué vers une noue d'infiltration 119m<sup>2</sup> (profondeur +/- 30cm).</p>
Article 39 Tuyaux de descente des eaux pluviales	Les tuyaux de descente des eaux pluviales sont placés soit dans les gaines intérieurs aux bâtiments, soit en façade arrière ou latérale du bâtiment .
Article 40 Collecte et évacuation des eaux usées	<p>Chaque bâtiment est raccordé au réseau d'égouts public de manière indépendante.</p> <p>Système séparatif , seules les eaux usées sont raccordées à l'égout public.</p>

CHAPITRE VII. – Abords des constructions	
Section 2. – Zones de recul et de retrait latéral	
Article 51 Aménagement	Les zones de cours et jardins et zones de retrait latéral sont aménagées en jardins privatifs et jardin collectif central organisée autour du Saule pleureur. Des pelouses , haies, plantations basses seront plantées .
Article 52 Maintien d'une surface perméable	Les zones de retrait latéral sont couvertes de matériaux perméables (pelouse) ou semi-perméables (graviers)
Article 53 Niveau du sol	Les niveaux du sol des zones de retrait latéral se raccordent à ceux des terrains voisins .
Section 3. – Zone de cours et jardins	
Article 55 Aménagement	Les zones de cours et jardins et zones de retrait latéral sont aménagées en jardins privatifs et jardin collectif central organisée autour du Saule pleureur. Des pelouses , haies, plantations basses seront plantées . les essences seront choisies parmi les espèces locales.
Article 56 Maintien d'une surface perméable	La zone de cours et jardins et de retrait latéral (+/- 1242m <sup>2</sup> ), couvre <b>+/-51,5%</b> de la parcelle, et comporte une surface perméable de pleine de terre sur presque toute sa surface. Une petite partie de la surface (140m <sup>2</sup> ) est aménagée sur la dalle de parking de l'immeuble arrière, avec 60cm de terre. Les surfaces imperméables situées en zone de cours et jardins sont 4 terrasses situées (31m <sup>2</sup> ) au rez-de-chaussée <b>et le débordement du sous-sol de l'immeuble avant (couvrant +/-17,5m<sup>2</sup>)</b> Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m <sup>2</sup> sont aménagées en toitures verdurisées.
Article 57 Niveau du sol	Les niveaux du sol de la zone de cours et jardins se raccordent aux niveaux des terrains voisins
Section 4. – Clôtures	
Article 61 - 62 Clôtures des zones de cours et jardins et de retrait latéral	Les clôtures des zones de cours et jardins et de retrait latéral sont constituées de haies de 1m50 de haut , plantées avec un recul de 50cm par rapport à l'alignement . Une clôture en grillage métalliques sur piquets d'une hauteur de 2 mètres est placé sur l'alignement de la parcelle. <b>Des passages 20*20cm pour la petite faune seront aménagés tous les 5 à 10m</b>

#### 4.5.2 Titre III – Normes d’habitabilité des logements

Le présent projet répond aux normes d’habitabilité des logements tels que décrit dans le RCU

#### 4.6 Recommandations relatives aux projets d’immeubles de logements sur la commune d’Anderlecht – mixité

Le projet répond aux recommandations relatives aux projets d’immeubles incluant du logement sur la Commune d’Anderlecht en ce qui concerne les exigences de mixité

- Un minimum de 20% d’unités de logements 3 de chambres et plus)
- Un maximum de 20% d’unités de logements dont la superficie est inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>

### 5. Implantation et intégration urbaine

L’étude urbanistique réalisée par le bureau d’études MSA, a permis de déterminer les différentes options envisageables pour implanter le projet dans son contexte environnant.

Nous reprenons ci-après les différents enjeux auxquels nous avons tenté de répondre.

#### 5.1 Contraintes du site



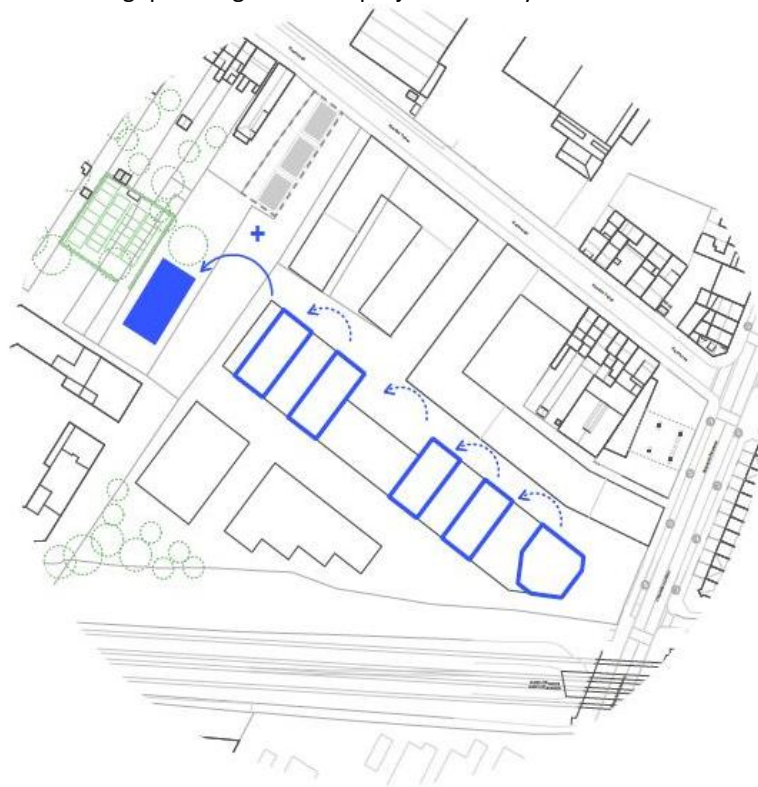




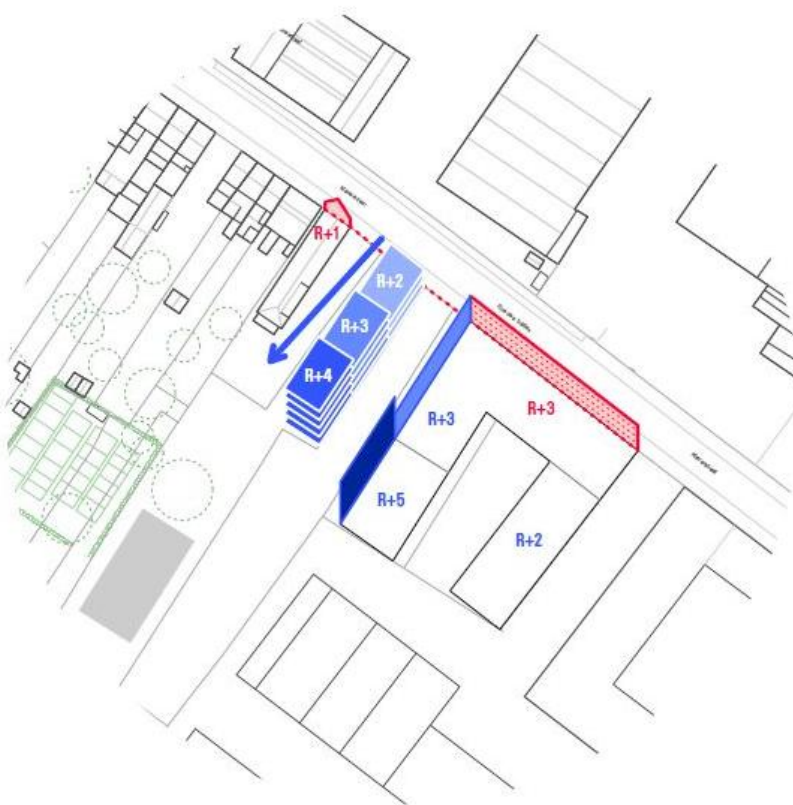
## 5.2 Intentions

Différentes esquisses d'intentions ont été élaborées en vue d'inscrire l'implantation urbanistique du projet dans son environnement immédiat.

1. S'inscrire dans la suite logique des gabarits du projet Nova City



2. Progression de la volumétrie qui respecte le contexte existant et projeté



3. Espace non bâti qui permet de maintenir les vues sur l'intérieur d'Ilot Vert



4. Des passages et des couloirs visuels cadrés qui mettent en valeur les aménagements et usages existants





5. Compléter les matérialités de briques existante dans le contexte



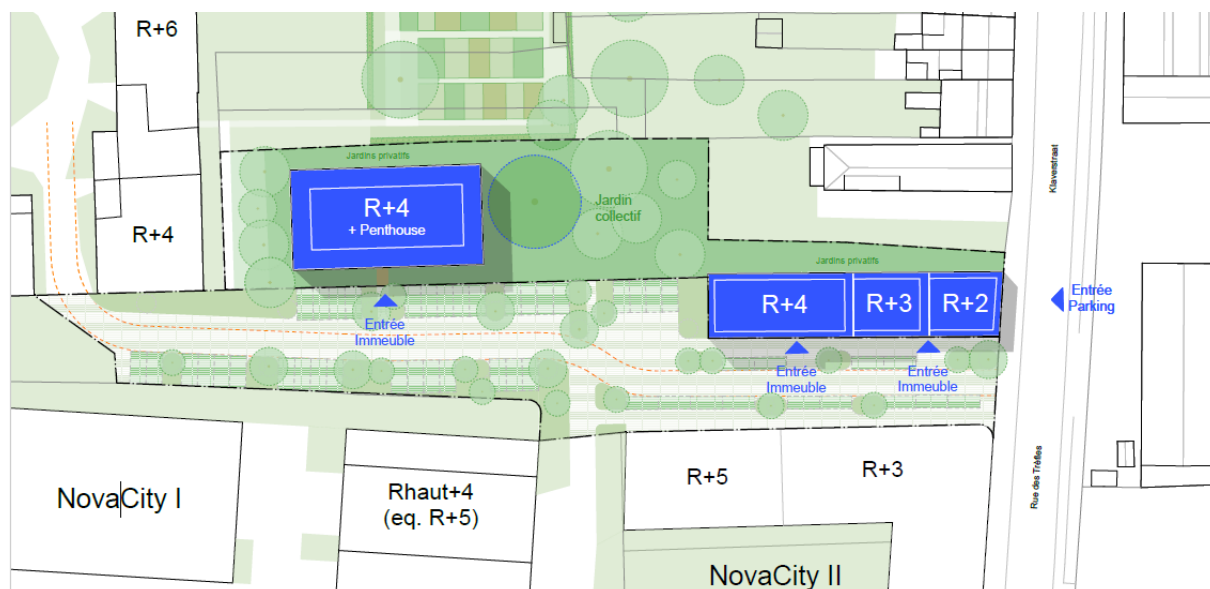
6. Compléter le réseau d'espace public en lien avec les projets alentours



7. Proposer un nouvel aménagement de voirie en préservant le même nombre de stationnements extérieur



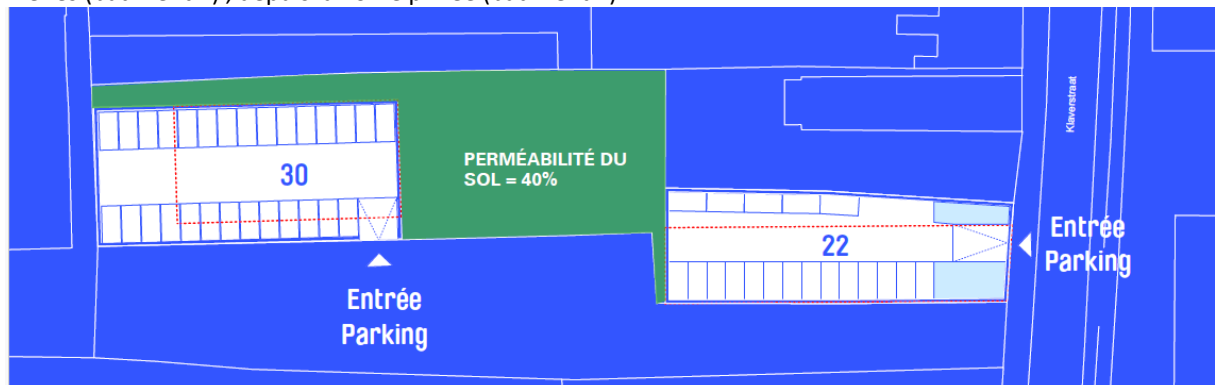




Cette proposition d'aménagement de voirie fera l'objet d'un permis d'urbanisme voirie qui sera déposé en parallèle par le demandeur.

## HISTORIQUE DES ESQUISSES

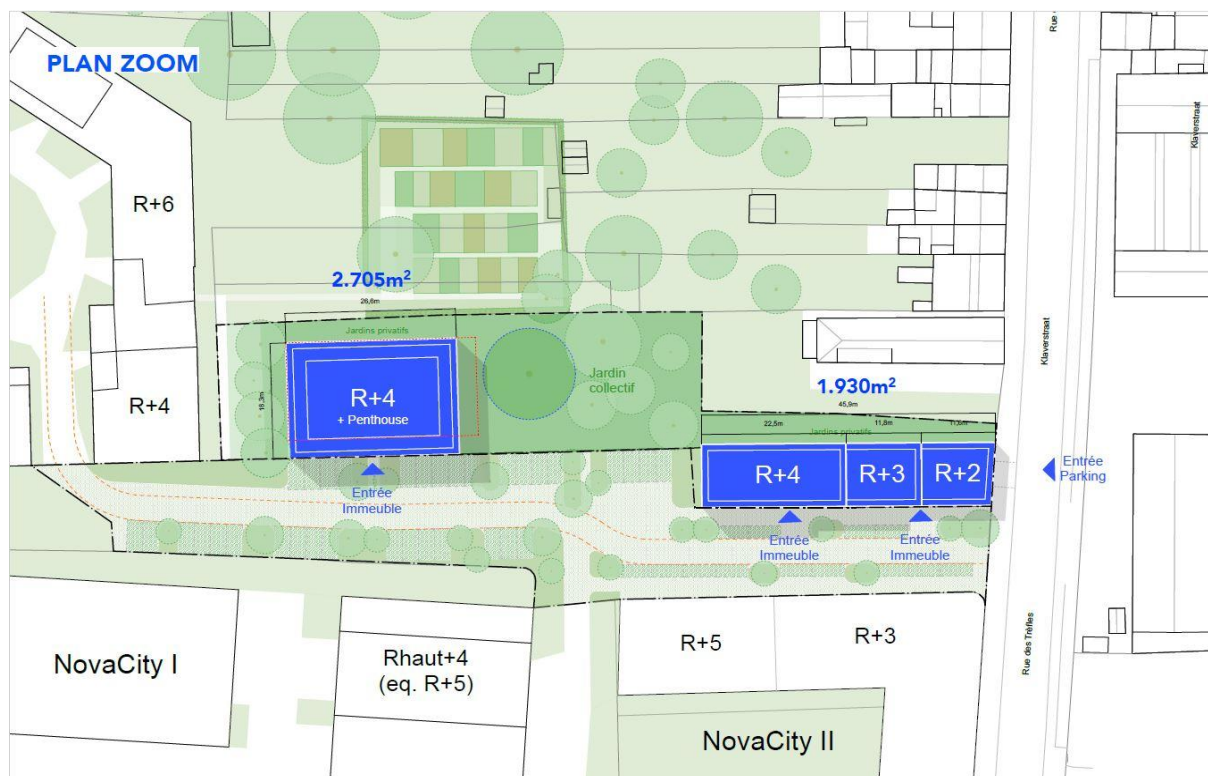
Cette esquisse propose l'idée d'un premier bâtiment à l'angle de la rue des Trèfles et de la voirie privée d'accès aux logements sociaux du Foyer Anderlechtois (FA), d'une zone verte permettant des vues et perspective vers l'intérieur d'ilot ainsi que le maintien du Saule présent sur le terrain et d'un deuxième bâtiment s'implantant entre le Saule et les logements du Foyer Anderlechtois. Le bâtiment arrière est implanté en recul par rapport à la limite du terrain.



## Esquisse 2

Cette esquisse propose un élargissement de la zone verte centrale afin d'offrir un recul suffisant pour préserver le Saule présent sur le terrain et lui permettre de se déployer.

Les 2 bâtiments sont à implanter à l'alignement du terrain sur la voirie.

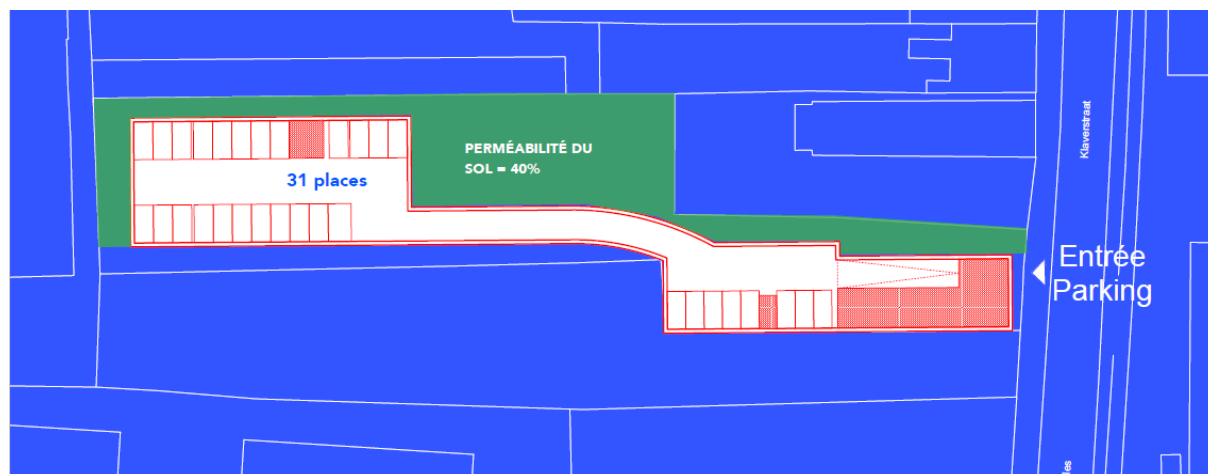


Le 1<sup>er</sup> bâtiment situé sur la Rue des Trèfles a une largeur de 45m34, une profondeur de 11m00 et offre des gabarits croissants progressivement depuis la rue des Trèfles (R+2, R+3, R+4). Le bâtiment est implantée en recul de +/- 1m90 par rapport au mitoyen .

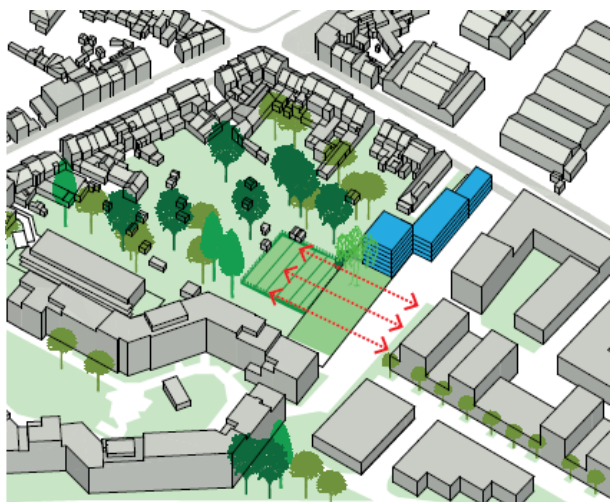
Le 2<sup>ème</sup> bâtiment 2 a une largeur de 26m60 sur une profondeur de 18m30 et offre un gabarit R+4 +penthouse. Il s'implante sur la limite avant de la parcelle.

Une zone libre non construite, située entre le bâtiment arrière et les logements du Foyer Anderlechttois permettra de pénétrer vers les terrains situés à l'intérieur dans le reste de l'intra-îlot, pour ne pas enclaver les terrains dont l'un d'entre eux est de propriété communale.

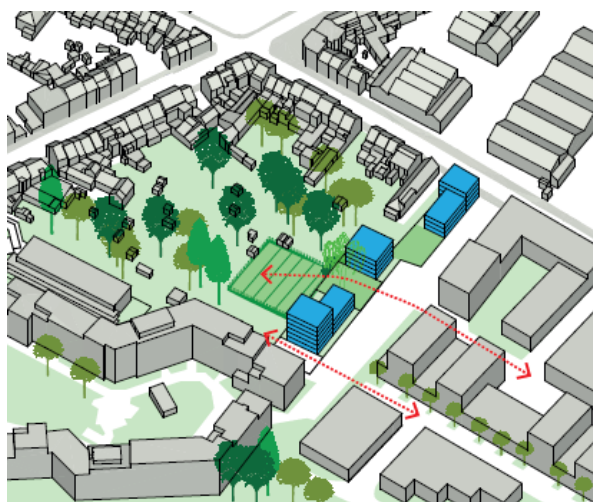
Les accès aux logements se font depuis la voirie privée. un accès unique au parking en sous-sol se fait depuis la rue des Trèfles (bâtiment avant)



## Options non retenues



Concentration du bâti du côté de la rue des Trèfles et large ouverture vers les centre de l'îlot jusqu'aux logements du Foyer Anderlechtois



Déploiement de 3 unités

- 1 unité rue des Trèfles
- 1 unité centrale
- 1 unité à côté des logements foyer Anderlechtois



## 5.4 Choix de l'implantation

Le projet s'implante comme expliqué précédemment dans les schémas d'implantation, selon l'esquisse d'implantation n°2.

Les gabarits des 2 bâtiments sont les suivants :

- Le bâtiment avant offre des gabarits croissants depuis la rue des Trèfles (R+2) et R+4 en about de bâtiment. Le gabarit R+2 s'accorde avec les gabarits des habitations de la rue des Trèfles.
- Le bâtiment arrière offre un gabarit de R+4 dans la continuité du bâtiment avant et un niveau inférieur à celui des immeubles de logements du Foyer Anderlechtois situés sur la parcelle voisine

Les 2 bâtiments sont couverts de toitures plates.

Les bâtiments ont une profondeur de 10m80 pour le bâtiment avant et de 18m00 pour le bâtiment arrière avec des décrochements prévus pour des terrasses non débordantes, à l'exception d'une façade latérale du bâtiment arrière.

Le projet se décompose en 3 unités de logements, avec leur accès autonome et zone de distribution interne (cages d'escalier et ascenseur).

## 5.5 Alignement

Le bâtiment avant s'implante en limite de propriété, sur l'alignement existant des constructions de la Rue des Trèfles et sur l'alignement de la voirie communale (\*) vers les immeubles de logements du Foyer Anderlechtois. Le bâtiment arrière s'implante sur l'alignement de la voirie communal vers les immeubles de logements du Foyer Anderlechtois.

## 5.6 Articulation avec le voisinage

Les 2 immeubles viennent clôturer l'îlot d'habitations situé entre la rue de Lennik et la rue des Trèfles, tout en laissant une ouverture verte vers les jardins et potagers situés en cœur de cet îlot.

Il viennent également structurer la voirie communal en vis-à-vis des immeubles des projets Novacity I et II.

## 5.7 Parti architectural

### 5.7.1 Intentions générales

La composition architecturale du projet a été pensée en perspective d'une homogénéité à trouver sur les deux bâtiments envisagés.

Cette intention se traduit par :

- Une gradation progressive des gabarits : **R+2 depuis la rue des Trèfles à R+4** vers les immeubles de logements du Foyer Anderlechtois.
- Une volumétrie simple avec un jeu de terrasses rentrantes
- L'utilisation d'un même parement en brique de teinte brune au rez et rouge pour tous les autres niveaux
- L'introduction de végétation en partie haute de ces éléments sur les terrasses du dernier niveau, et d'une toiture verte.
- L'aménagement d'un espace vert qualitatif entre les 2 immeubles de logements, avec préservation du saule présent sur la parcelle, l'aménagement d'une pelouse, d'un cheminement piétons et des plantations d'arbustes et de haies permettant une continuité avec les jardins et potagers situés en intérieur de l'îlot et une ouverture visuelle.

Le principe volumétrique adopté pour ce projet se base sur la lecture urbaine de la construction : la lecture d'un bâtiment ne se fait jamais de face sur tout son développement ni de haut mais le plus souvent au niveau du piéton. C'est donc à ce niveau que les perceptions essentielles doivent être mises en place pour une lecture optimale de l'édifice. Le piéton appréhende le bâtiment de façon séquentielle, il y découvre le rythme vertical et horizontal, il y lit l'appartenance d'un « morceau » à l'ensemble, cohérent. C'est ainsi que la volumétrie a été mise en place dans la composition.

### 5.7.2 La composition des logements

Les logements s'organisent autour de 3 noyaux verticaux. Chaque noyau distribuant de 2 à 5 logements par niveau. Une attention particulière a été portée sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les appartements, à l'exception des 8 studios, sont orientés sur 2 façades (d'angle ou traversant) offrant le confort d'un contact mixte. Ils sont tous équipés d'une réserve.

Ils sont également pourvus de terrasses généreuses.

### 5.7.3 Affectations par immeuble et par niveau

#### Immeuble avant

##### Sous-sol

- 11 emplacements de parking (6 voitures dont 2 PMR + 5 motos) et rampe d'accès
- Locaux techniques de comptage électricité, eau et gaz
- 1 Local entretien
- 1 Local poussettes
- 13 Caves

##### Rez-de chaussée

- 2 Logements avec terrasse sur jardin privatif [et locaux pour professions libérale](#)
- Locaux communs
- 1 Local vélos (30 )
- 1 local poubelle
- 1 surface commerciale

##### 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> Etage

- 6 Logements (par niveau) avec terrasses.
- Locaux communs.

##### 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> Etage

- 2 Logements (par niveau) avec terrasses.
- Locaux communs.

#### Immeuble arrière

##### Sous-sol

- 17 emplacements de parking dont 2 PMR et rampe d'accès
- Locaux techniques de comptage électricité, eau et gaz
- 7 Caves privatives
- 1 Local entretien
- 1 Local poussettes
- 1 local poubelles

##### Rez-de chaussée

- 2 Logements avec terrasse sur jardin privatif
- Locaux communs
- 1 Local vélos (39 vélos)

##### 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> étages

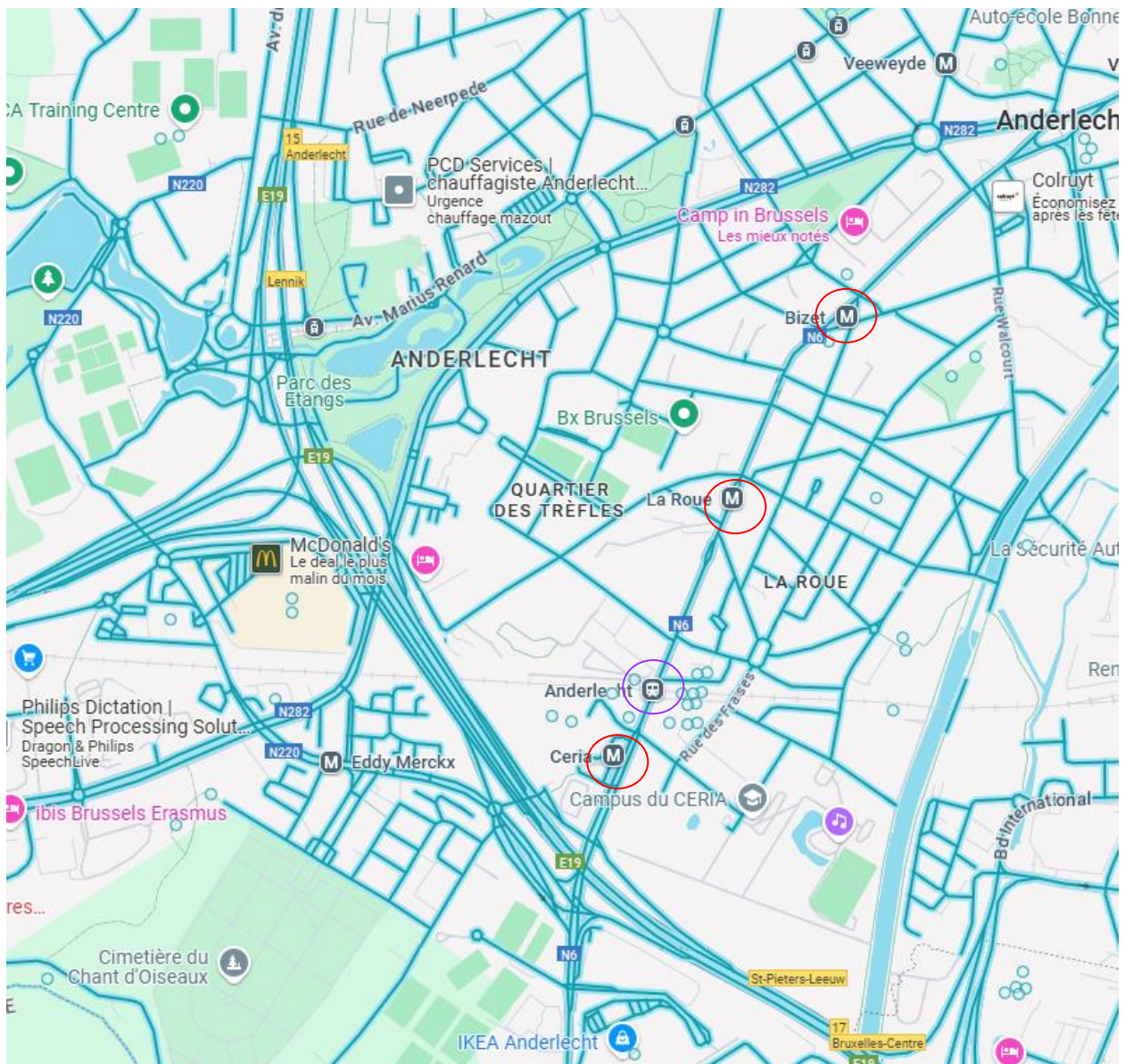
- 5 Logements (par niveau) avec terrasses.
- Locaux communs.

## 6. Mobilité et accessibilité

### 6.1 Mobilité et accessibilité Quartier Trèfles

Le quartier Trèfles

- bénéficie d'un maillage d'accès piétons et vélos publics partagés à travers le projet voisin Novacity I et II .
- fait partie du plan Good move de la commune d'Anderlecht qui a pour objectif d'y réduire le trafic de transit en privilégiant les usagers actifs et les transports en commun et en améliorant la qualité de vie de ses habitants.
- Bénéficie d'un choix de transports communs à proximité:
  - présence dans les 100 m d'une ligne de chemin de fer
  - présence dans les 100 m de la gare RER Ceria à côté du Brico chaussée de Mons
  - présence dans les 200 m de la gare métro CERIA ( juste devant le Brico ) , La Roue ou Bizet

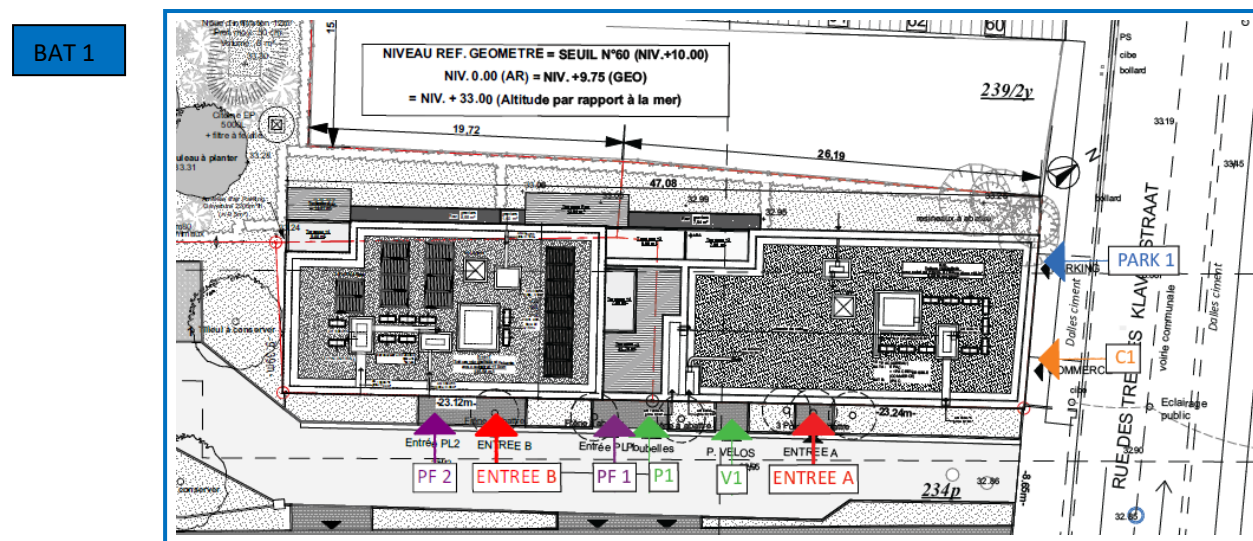
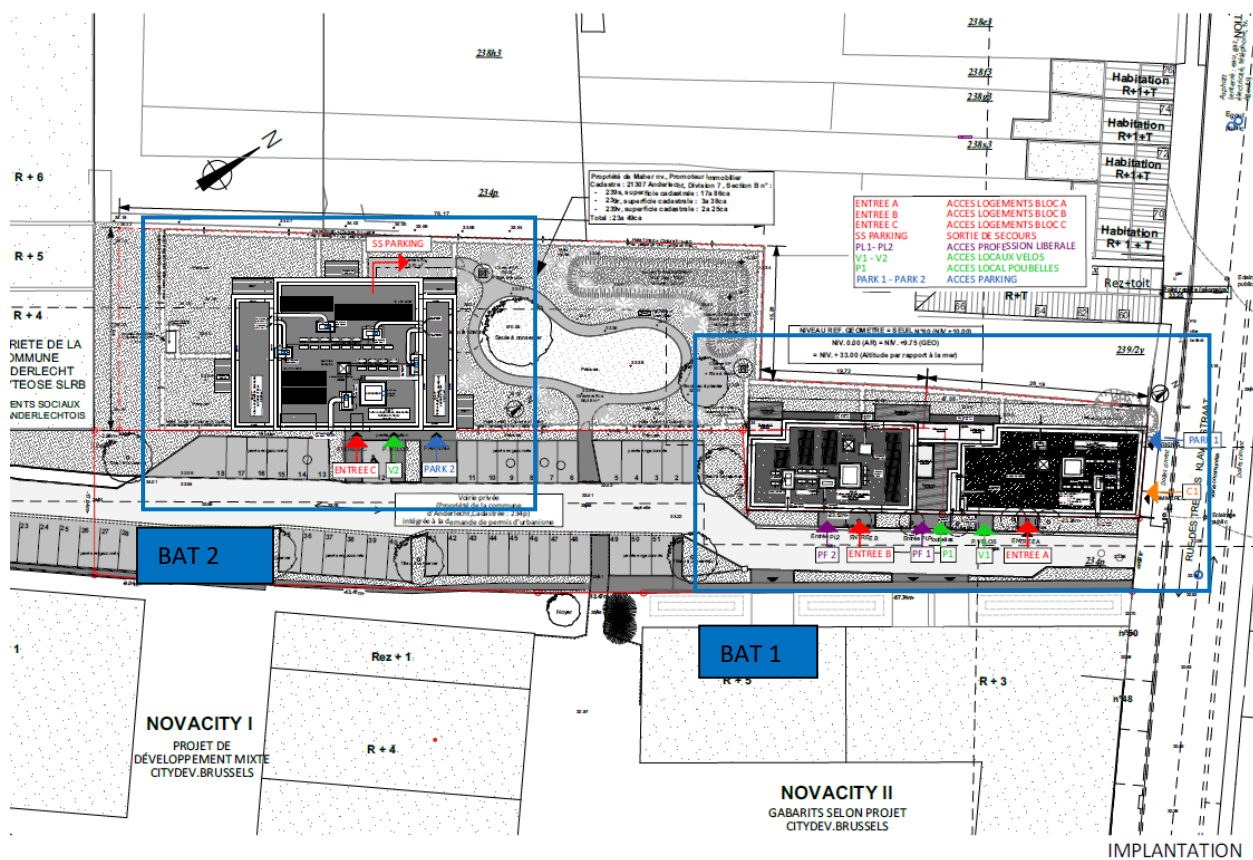




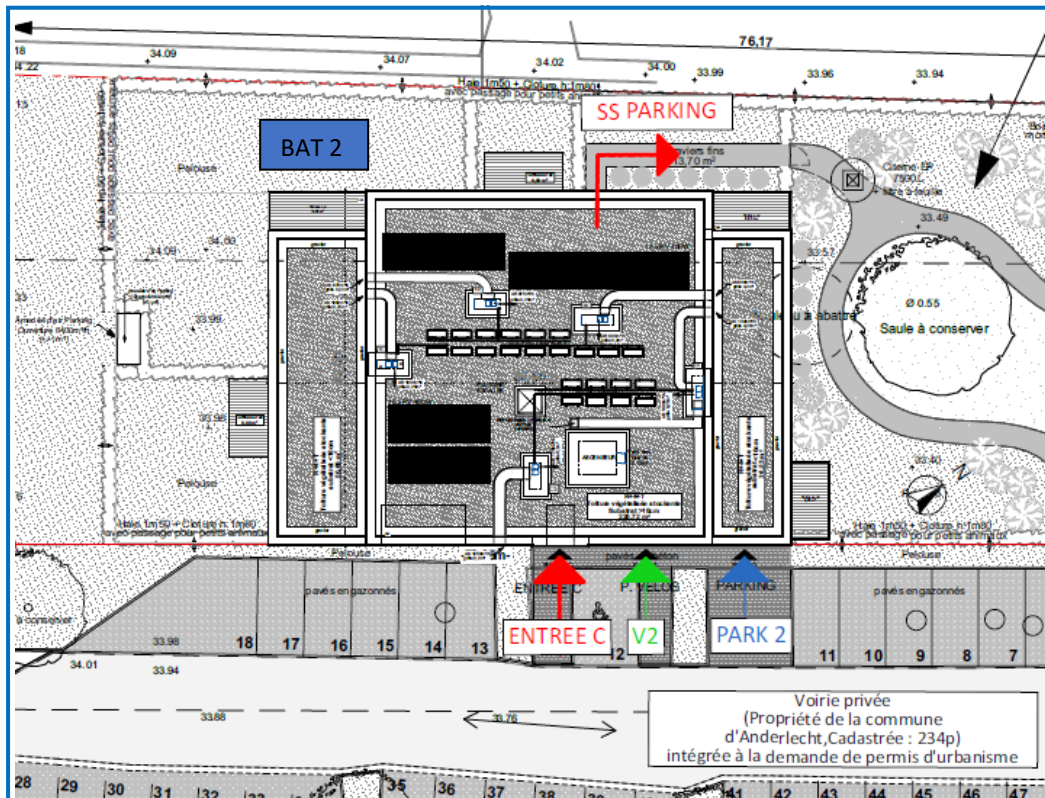
## 6.2 Accès aux bâtiments

Les accès aux bâtiments sont illustrés par le schéma ci-après et indiquées clairement par les flèches en couleur sur un extrait de l'implantation du projet.

### ACCES PIETONS ET VEHICULES

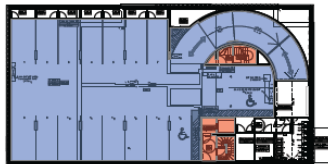






### 6.3 Stationnement voitures /Motos:

## STATIONNEMENT



PLAN SOUS-SOL

Un parking souterrain est projeté sous chaque bâtiment.

L'immeuble avant offre 6 emplacements voitures + 5 emplacements motos

L'immeuble arrière offre 17 emplacements voitures .

Soit un total de 23 emplacements voitures -> 0,68 emplacements par logements (initialement 0.52)

L'entrée carrossable vers le sous-sol de l'immeuble avant situé sur la rue des Trèfles se fait au départ de la rue des Trèfles, à l'extrémité du bâtiment à front de rue.

L'entrée carrossable vers le sous-sol de l'immeuble arrière se fait au départ de la voirie vers les immeubles de logements du Foyer Anderlechtois . Les 2 parkings sont conçus avec entrée-sortie unique et feux de signalisation .

En ce point, le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU qui fixe le nombre d'emplacements de parking à minimum 1 emplacement par logements et au maximum 2 emplacements par logements.

Le quota de parking par rapport au nombre de logement a été optimisé sur un seul niveau de sous-sol pour chacun des 2 immeubles dans un soucis d'impacter au minimum la perméabilité de la parcelle.

La justification émane :

- de la présence dans les 100 m d'une ligne de chemin de fer et de la gare RER Ceria à côté du Brico chaussée de Mons
- de la présence dans les 200 m de la gare métro CERIA juste devant le Brico
- de la zone d'accessibilité B (40m) reprise au RRU juste devant la parcelle
- de garder 50% de surface en pleine terre sur la parcelle en prolongeant un minimum le sous-sol au-delà des constructions hors sol
- du souhait technique de ne réaliser qu'un niveau de sous-sol (niveau de la nappe phréatique)

#### 6.4 Stationnements Véhicules deux roues :

Tous les emplacements vélos sont prévus dans les bâtiments tels que demandés en base par le RRU et par Bruxelles Environnement, soit un emplacement par chambre.

Le projet comptent 3 locaux vélos, situés au rez-de-chaussée des 2 immeubles, à côté des entrées communes. Ils sont directement accessibles de la voirie privée.

Ces positions permettent d'occuper les espaces du rez-de-chaussée moins propices à une intimité de logements devant une circulation piétonne.

- Bâtiment avant :
  - o local vélos: **37 vélos**
- Bâtiment arrière
  - o Local vélos : **39 vélos**.

Soit un total de **76 vélos** pour **41 logements (1 vélos par chambre)**

#### 6.5 Piétons et locaux poussettes :

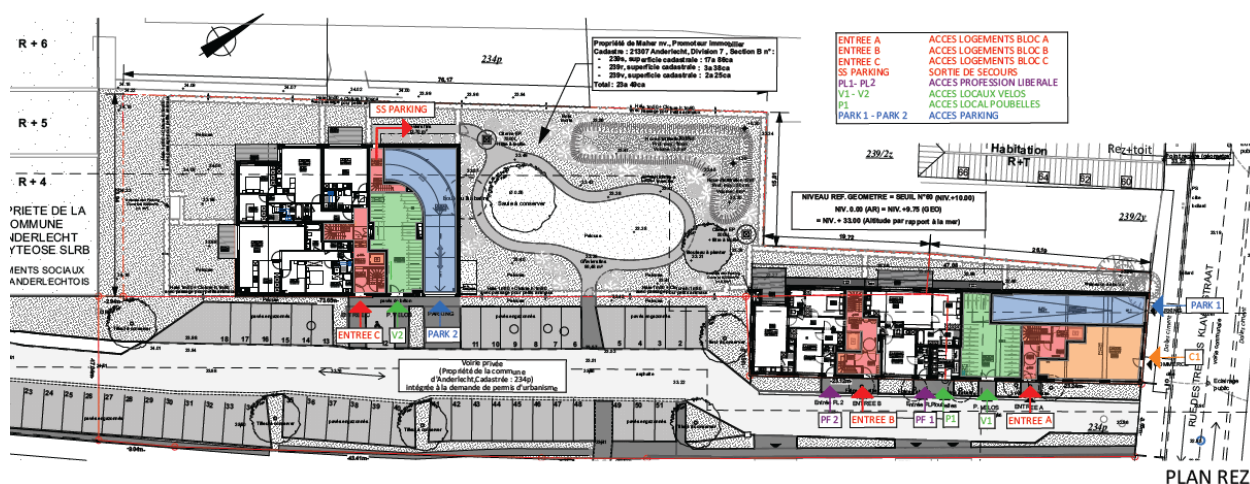
Les accès piétons aux immeubles se font toujours par l'entrée prévue devant chaque unité des communs d'immeuble.

Les accès se font tous de plain-pied.

Chaque immeuble est équipé d'un local poussettes situé au sous-sol à proximité de d'une circulation verticale.

#### 6.6 Résumé des accès au rez-de-chaussée

##### ACCES - CIRCULATION



Voitures – parking en sous-sol : Immeuble avant- Entrée-sortie depuis la rue des Trèfles  
 Immeuble arrière- Entrée-sortie depuis la voirie privée du Foyer Anderlechtois

Vélos : au Rez avec accès depuis la voirie privée

Piétons et landaus : Accès à chaque entrée d'immeuble

#### 6.7 Accessibilité pour les services de secours



## 7. Aspect techniques et environnementaux

- Gestion des eaux
- Performance énergétiques
- Installation thermiques
- Installation sanitaires
- Installations électriques et data
- Raccordement
- Choix des matériaux

### 7.1 Gestion des eaux

L'évacuation des eaux dans le bâtiment est réalisée en réseaux distincts :

- les eaux de ruissellement dans le parking (voir égouttage enterré – partie architecture / gros-œuvre),
- les eaux usées et les eaux fécales jusqu'à la sortie de l'immeuble en tuyauteries suspendues dans les sous-sols, jusqu'au raccordement au réseau public existant ou à créer dans la voirie à équiper,
- et les eaux pluviales qui sont récoltées en toiture et dispersées sur le terrain.

Le réseau d'évacuation est réalisé conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux de ruissellement récoltées dans le parking sont acheminées séparément à l'égout via un réseau distinct. L'évacuation de ces eaux vers l'égout se fait via une fosse de relevage le cas échéant.

Les évacuations des eaux usées et fécales se font via un réseau séparatif à ventilation primaire jusqu'aux raccordements à l'égout par l'intermédiaire d'un siphon disconnecteur.

Les installations hors sol sont réalisées en PE-HD.

Les toitures (hors terrasses) des deux immeubles sont pourvues de toitures végétalisées stockantes dans la logique d'une rétention au plus près de là où tombe l'eau de pluie.

En outre, des citernes de stockage enterrées sont prévues, une par immeuble, d'une contenance de 5000L et 7500L, aux fins de récupération d'eau de pluie.

Le trop-plein des toitures stockantes végétalisée avec substrat >10cm et réserve d'eau >8L/m<sup>2</sup> et des citernes sont reliés à un système de dispersion in situ, conformément au règlement communal d'Anderlecht et aux ambitions de Bruxelles-Environnement. Il s'agit d'une noue d'infiltration d'une contenance de 20m<sup>3</sup> avec une profondeur de 50cm située entre les deux immeubles, dans le jardin collectif.

#### Reprise des eaux pluviales

La reprise des eaux de surface est dimensionnée selon les exigences du RRU en matière de rétention et selon le mode de calcul proposé par le Guide Bâtiment Durable de Bruxelles Environnement, en prenant la superficie perméable et les surfaces imperméabilisées.

Le calcul pour chacun des immeubles est joint en annexe à cette note explicative et est le suivant :

Les eaux de pluies de la toiture terrasses situées à l'étage +3 du bâtiment 1 et des toitures stockantes végétalisées avec substrat < 10cm des 2 bâtiments sont récupérées via les descentes d'eaux pluviales en façades ou dans les trémies centralisée dans les bâtiments et stockées dans 2 citernes d'eau de pluie de 5000L et 7500L situé dans le jardin communs.

Les 2 citernes alimenteront :

- les **8wcs** des logements et **professions libérales** situés au rez-de-chaussée
- le nettoyage des communs et des sous-sol ,
- le nettoyage des vélos,
- l'arrosage des 5 jardins privé
- l'arrosage du jardin commun

Le trop plein des 2 citernes seront raccordées aux noues d'infiltration.



**PROPRIÉTÉ DE M. MEYER, PROPRIÉTAIRE IMMOBILIER**  
Cadastré : 2197 Anderlecht, Division 7, Section B n° :  
- 234, superficie cadastrée : 170.16 m²  
- 239, superficie cadastrée : 34.30 m²  
- 235, superficie cadastrée : 29.99 m²  
Total : 234.46 m²

**PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE D'ANDRENIEN**  
Cadastré : 2197 Anderlecht, Division 7, Section B n° :  
- 234, superficie cadastrée : 170.16 m²  
- 239, superficie cadastrée : 34.30 m²  
- 235, superficie cadastrée : 29.99 m²  
Total : 234.46 m²

**LEGÈRE RECOUPLEMENT D'EAU POUR ALIMENTATION CITÉRIENNE**

TOITURES PLATES	BATIMENT 1 : 420 m²	BATIMENT 2 : 144 m²
TOITURES VERTICALES avec substrat -0.00m <td>BATIMENT 1 : 252 m²</td> <td>BATIMENT 2 : 144 m²</td>	BATIMENT 1 : 252 m²	BATIMENT 2 : 144 m²
TOTAL SURFACE ALIMENTATION CITÉRIENNE <td>BATIMENT 1 : 7500 m²</td> <td>BATIMENT 2 : 5200 m²</td>	BATIMENT 1 : 7500 m²	BATIMENT 2 : 5200 m²

**NIVEAU REF. GEOMETRIE = SEUIL N°10 (N°=+10.00)**  
NIV. 0.00 (AR) = NIV. -0.75 (GE)  
= NIV. + 30.38 (Altitude par rapport à la mer)

**Voie piétonne**  
(Propriété de la commune d'Andrenien, Cadastre : 234p)  
entendue à la demande de permis d'urbanisme

**RUE DES FRÈRES KANSTRAT**

**PLAN TOITURE**

234p

Propriété de M. de la Motte, Propriétaire immobilier  
Cadastre: 21307 Amalefendi, Division 7, Section B n°  
- 25% surface bâtie: 134.80 m²  
- 25% surface cadastrale: 33.80 m²  
- 25% surface végétalisée: 24.20 m²  
Total: 234.60 m²

TOITURE VÉGÉTALISÉE

SURFACES DE RUISSEMENT

BÂTIMENT 1 : 232 m² BÂTIMENT 2 : 320 m²

TOITURE VÉGÉTALISÉE avec substrat >10cm

BÂTIMENT 1 : 135 m² BÂTIMENT 2 : 229 m²

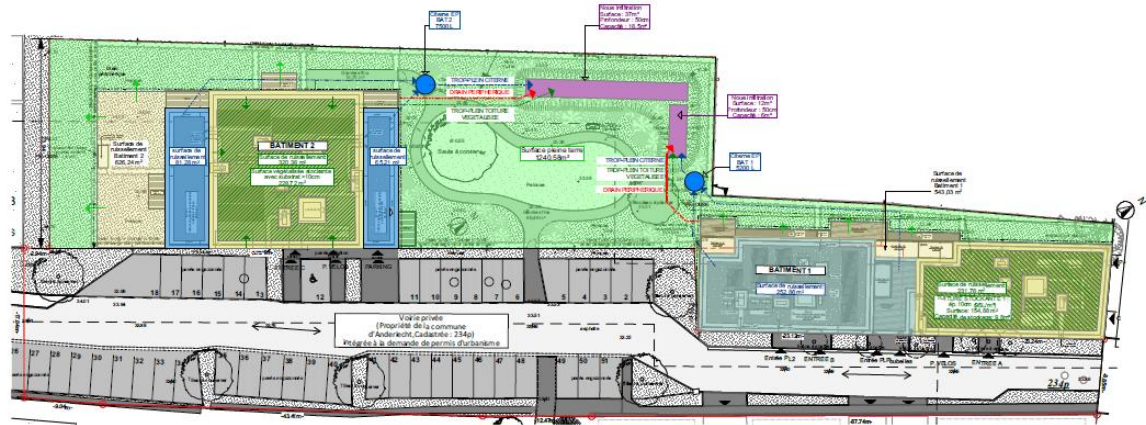
NIVEAU REF. GEOMETRIE = SOUL N°10 (N°10.00)  
NV. 0.00 (AR) = NV. +0.75 (DE)  
= NV. + 33.50 (Altitude par rapport à la mer)

Voirie privée (Propriété de la commune d'Andreswies-Cabrinne - 23446) entrée à sens unique, direction Cabrinne

PLAN TOITURE

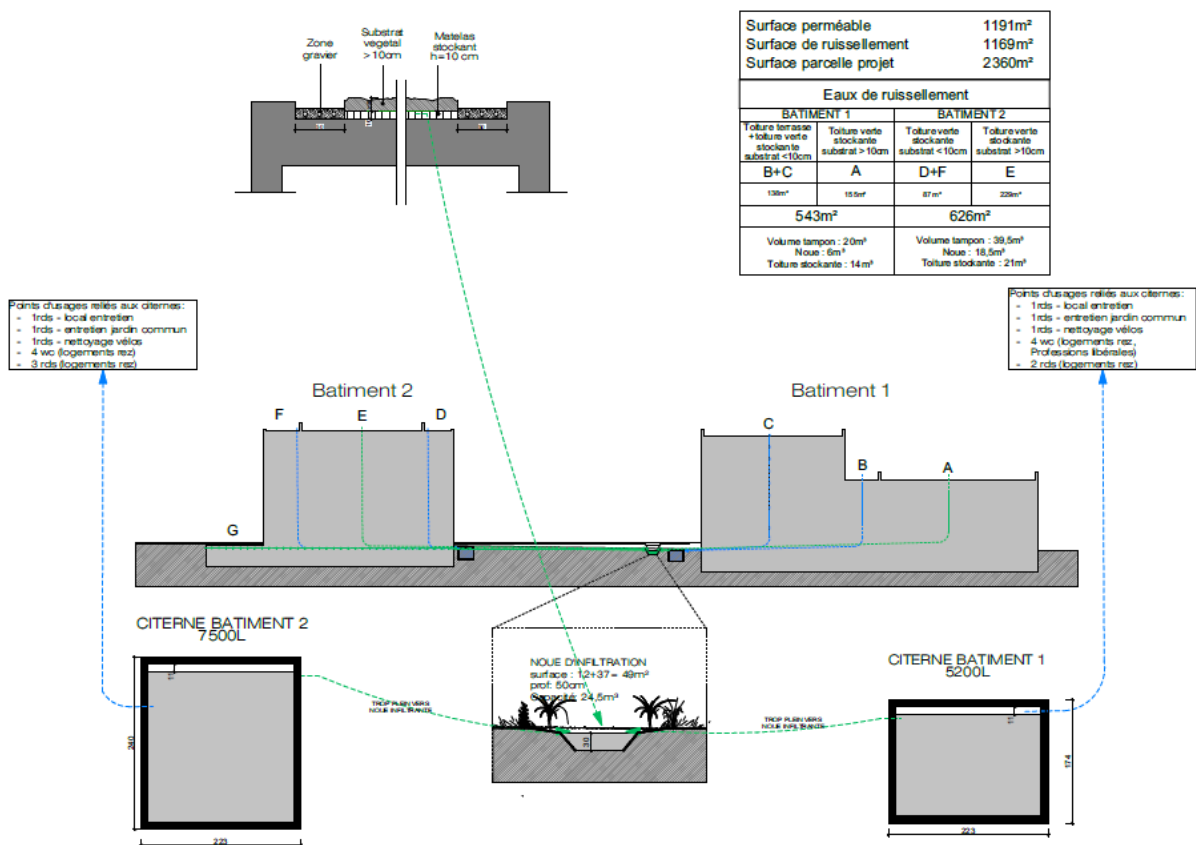
## GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE RUISSELEMENT - STOCKAGE - INFILTRATION

IMMEUBLE	SURFACE DE RUISSELEMENT						Nouve infiltration $S(m^2) \cdot P(m) = V(m^3)$
	Surface pleine terre	Surface de ruissellement Totale	Surface de ruissellement (stockage d'ormes)	Surface de ruissellement (stockage toitures végétalisées)	Surface stockante	Capacité de rétention (200 mm ép. 10cm)	
BAT 1		543m <sup>2</sup>	253m <sup>2</sup>	231m <sup>2</sup>	155m <sup>2</sup>	14,725 m <sup>3</sup>	12m <sup>3</sup> 0,5m = 6m <sup>3</sup>
BAT 2		626m <sup>2</sup>	146m <sup>2</sup>	320m <sup>2</sup>	229m <sup>2</sup>	21,755m <sup>3</sup>	37m <sup>3</sup> 0,5m = 18,5m <sup>3</sup>
TOTAL	1191m <sup>2</sup>	1169m <sup>2</sup>	399m <sup>2</sup>	551m <sup>2</sup>	384m <sup>2</sup>	36,48m <sup>3</sup>	24,5m <sup>3</sup>
Volume tampon = 61m <sup>3</sup>							



PLAN IMPLANTATION

## GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA SCHEMA REUTILISATION - INFILTRATION - STOCKAGE



### Temporisation et Infiltration

3 tests d'infiltrations ont été réalisés au droit du point de stockage (noue d'infiltration) .

Les résultats obtenus montrent ceci :

« Les points 2 et 3 ont été influencés par les fortes précipitations ayant eu lieu à ce moment-là. Une bâche de 1 m<sup>2</sup> a été utilisée afin de limiter l'impact d'où les mesures moins satisfaisantes mais raisonnables encore pour l'implantation d'une noue.

Ci-dessous les moyennes enregistrées sur base des résultats des tests.

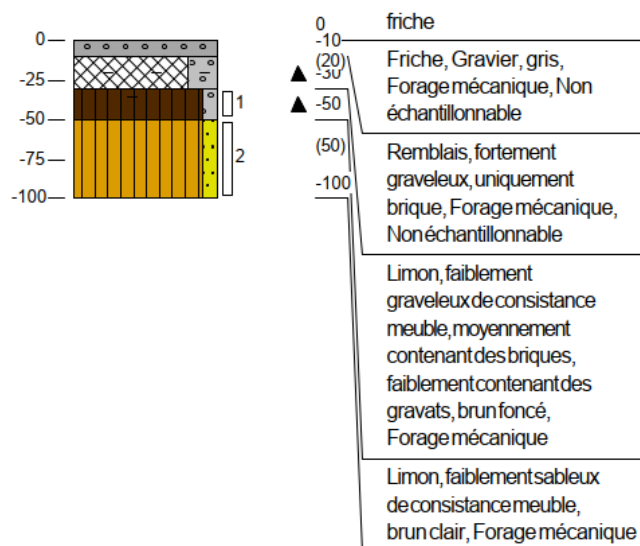
En moyenne pour le point 1 on arrive à une perméabilité moyenne K de 43.36 mm/h (24 points de mesure – 1 a été écarté)

En moyenne pour le point 2 on arrive à une perméabilité moyenne K de 7.7 mm/h (2 points de mesure)

En moyenne pour le point 3 on arrive à une perméabilité moyenne K de 13.46 mm/h (8 points de mesure).

Si l'on prend donc la moyenne des trois essais on arrive à une perméabilité moyenne (Kmoy) d'environ **21.5 mm/h** ce qui est tout à fait bon pour le terrain. »

Ci-dessous la lithologie rencontrée (valable pour les trois points) – relativement similaire à ce que l'on a sur les modèles de Bruxelles-Environnement (cfr rapport d'incidences).



## 7.2 Performance énergétique

### 7.2.1 Exigences PEB

Le projet ambitionne la construction de logements répondant aux critères de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, et ses arrêtés d'exécution, ainsi que leurs annexes. En particulier, la réglementation, la méthode de calcul et les procédures en vigueur sont celles valables pour tous les permis déposés après le 1<sup>er</sup> juillet 2017 et pour lesquels les exigences sont évoluées jusqu'au 01/01/2023, par un arrêté adopté par le Gouvernement le 14 juillet 2022 modifiant l'arrêté Exigences et Lignes directrices..

#### 7.2.1.1 Affectation résidentielle

Les exigences légales pour du logement individuel sont les suivantes en 2025 :

- Besoin net en énergie de chauffage (BNC)  $\leq 15 \text{ kWh/m}^2.\text{an}^*$
- Consommation d'énergie primaire (CEP)  $\leq 45 \text{ kWh/m}^2.\text{an}^*$  (hors domestique)
- Exigences de ventilation à respecter,
- Valeur d'isolation des parois,
- Prise en compte des nœuds constructifs dans le calcul BNC et CEP,
- Respect du critère de surchauffe : max 5% du temps  $> 25^\circ\text{C}$ ,
- Exigences en termes d'installations techniques.

\* Les seuils d'exigences BNC et CEP peuvent être automatiquement revus à la hausse par le logiciel PEB en fonction de paramètres architecturaux.

#### 7.2.1.2 Affectation non résidentielle (commerce)

Au niveau des affectations tertiaires au rez-de-chaussée du côté rue, les exigences sont calculées avec la méthode tertiaire, par partie fonctionnelle, et ne comprennent pas les exigences de BNC et de surchauffe, qui ne sont pas d'application.

#### 7.2.1.3 Parties communes

Les parties communes, quant à elles ne doivent respecter que les exigences suivantes :

- Valeur d'isolation des parois,
- Exigences en termes d'installations techniques.

## 7.2.2 Minimiser les besoins en énergie

### 7.2.2.1 Limiter les pertes de chaleur

Dans la logique d'une construction énergétiquement performante, l'enveloppe du volume protégé est fortement isolée de manière à atteindre les valeurs U maximales suivantes :

- Façade pleines extérieures (exigence PEB 0,24) :
  - mur massif + parement : de 0,12 à 0,14  $\text{W/m}^2\text{K}$  / de 16 à 20cm d'isolant,
- Parois translucides des logements / commerce : valeur moyenne  $U_f$  à atteindre (exigence PEB 1,50) :
  - fenêtres extérieures (châssis + triple vitrage) = 1,10  $\text{W/m}^2\text{K}$ ,
  - portes vitrées extérieures (châssis + triple vitrage) = 1,30  $\text{W/m}^2\text{K}$et facteur solaire aux alentours de 0,50.
- Parois translucides des parties communes: valeur moyenne  $U_f$  à atteindre (exigence PEB 1,50) :
  - fenêtres extérieures (châssis + triple vitrage) = 1,50  $\text{W/m}^2\text{K}$ ,
  - portes vitrées extérieures (châssis + triple vitrage) = 1,50  $\text{W/m}^2\text{K}$ .
- Plancher sur le sous-sol (caves ou parking),
  - résistance  $> 6 \text{ m}^2\text{K/W}$  / de 12 à 16cm d'isolant,
- tous nœuds constructifs liés à la structure et aux façades périphériques PEB conformes.



- Toitures (exigence PEB 0,24),
  - construction massives / toitures plates (vertes extensives ou non) :
    - 0,08 à 0,10 W/m<sup>2</sup>K pour les appartements entièrement sous toiture / de 20 à 26cm d'isolant,
    - 0,12 à 0,14 W/m<sup>2</sup>K acceptables pour les toitures terrasses ou toitures de plus petites dimensions / de 16 à 20cm d'isolant.

#### **7.2.2.2 Eliminer les ponts thermiques**

Compte-tenu de la méthode B pour la prise en compte des noeuds constructifs (méthode des noeuds PEB-conformes), une attention particulière sera apportée à l'élaboration des détails techniques de jonctions d'ouvrages et de matériaux de manière à éviter tout noeud constructif trop défavorable.

Nous sommes conscients du caractère inévitable de certains ponts thermiques :

- au niveau des accrochages des nombreux balcons ou coursives,
- au niveau des portes d'entrées.

#### **Construction**

Les bâtiments sont des constructions massives dites traditionnelles. Leurs unités peb sont assimilées à la classe d'inertie « mi-lourd ».

#### **7.2.2.3 Soigner l'étanchéité à l'air**

L'optimisation de l'enveloppe ne se limite pas aux choix des isolants mais doit également porter sur l'étanchéité à l'air de l'enveloppe et ce pour plusieurs raisons ; limiter les pertes dues à l'infiltration incontrôlée mais aussi améliorer l'isolation acoustique et assurer un fonctionnement optimal de la ventilation.

L'étanchéité à l'air n'est plus une exigence PEB proprement dite mais elle reste une clé pour la conception de bâtiments performants : le taux de renouvellement d'air mesuré à une différence de 50Pa (noté n50) doit être ici inférieur ou égal à 0,6 h<sup>-1</sup> selon NBN EN 13829. Cette valeur doit être mesurée avec un blower-door test qui sera effectué avec un test pour chaque cage d'escalier intérieure commune.

#### **7.2.2.4 Gérer les apports solaires**

La stratégie de gestion des apports solaires est principalement basée sur une architecture combinant débords, terrasses, décrochements.

Pour les immeubles d'appartements, une inertie thermique importante présente aussi des avantages pour les appartements dont la capacité de ventilation intensive est moindre (par exemple, les logements non traversants).

Enfin, la ventilation intensive est partout rendue possible par la présence d'oscillo-battant dans chaque espace de vie au minimum.

En effet, le concepteur a souhaité privilégier des vitrages présentant un facteur de transmission lumineuse élevé pour garantir la qualité de la lumière naturelle, et ce compte-tenu du facteur solaire de ceux-ci, aux alentours de 0,50.

Pour certains logements plus exposés, des protections solaires extérieures seront à prévoir.

Il s'agira principalement des fenêtres (non ombragées par des balcons) :

- de la façade ESE sur la voirie à créer,
- de la façade SSO (façades postérieures par rapport à la rue de Trèfles),
- des appartements non traversants (appartements d'angle) de la façade OSO (façade en long à l'arrière).

#### **7.2.2.5 Aspects durables**

Pour un projet de logements aujourd'hui, les énergies renouvelables font également l'objet de l'étude, notamment le recours à l'énergie solaire.

Le recours à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques est envisagé pour chacun des immeubles, à hauteur d'un panneau par logement environ, compte tenu de l'espace disponible en toiture.

## **7.3 INTALLATION THERMIQUE**

### **7.3.1 GENERALITES**

Indépendamment des exigences PEB propres, le projet s'inscrit dans le « Plan Air-Climat-Energie » d'avril 2023 adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce dernier vise à atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050 avec une étape intermédiaire en 2030 : réduire les gaz à effet de serre de 47% par rapport à 2005. Dans ce cadre, le recours au gaz pour la production de chaleur n'est plus autorisé en 2025 pour les unités neuves.

La relativement faible densité des immeubles nous permet de disposer de toitures assez vastes pour abriter, outre des panneaux solaires photovoltaïques, les unités extérieures des pompes à chaleur. Nous prévoyons une installation individuelle par logement.

### **7.3.2 CHAUFFAGE**

Le choix d'installations individuelles est privilégié par le maître de l'ouvrage pour ce projet mais il a été notamment dicté aussi par les exigences PEB, pour les immeubles prévus ici avec un nombre limité de logements.

#### **7.3.2.1 Production**

La production de chaleur est réalisée par une installation de pompes à chaleur air-eau individuelles. Les PAC air-eau fonctionnent à l'électricité. Elles puisent la chaleur de l'air extérieur pour l'amener à l'intérieur de l'habitation via le circuit d'eau du chauffage individuel.

Le système s'avère donc intéressant puisqu'il permet de valoriser une énergie gratuite et locale, décarbonée tout en offrant un confort intérieur via une installation classique de type radiateurs.

Chaque logement est donc équipé de deux éléments sans recours à de l'énergie fossile :

- un groupe extérieur (unité extérieure) qui capte les calories présentes dans l'air extérieur pour les diffuser dans le circuit hydraulique,
- le module hydraulique (unité intérieure) qui diffuse la chaleur à l'intérieur de l'habitation et assure la production d'eau chaude sanitaire.

La liaison entre les deux est réalisée au moyen de tuyauteries métalliques véhiculant un fluide frigorigène de type R32 à faible potentiel de réchauffement planétaire.

Quant à l'unité intérieure, il s'agit d'un modèle combiné pompe à chaleur et ballon d'eau chaude sanitaire qui comprend tous les composants hydrauliques nécessaires avec un chauffage d'appoint intégré et qui est de conception relativement compacte (60cm de côté environ).

#### **7.3.2.2 Distribution**

La distribution d'eau chaude se limite à l'alimentation des radiateurs via un collecteur de distribution. Le chauffage au sol est également une option intéressante avec le recours à une production via des pompes à chaleur, et est à l'étude.

#### **7.3.2.3 Chauffage des locaux**

Les températures minimales des locaux sont conformes aux règles de l'art.

Le chauffage des logements est réalisé au moyen de radiateurs à panneaux munis de vannes thermostatiques, d'organes de réglages et d'organes de purge. Les raccordements aux radiateurs sont réalisés par l'arrière. Les corps de chauffe sont dimensionnés pour un régime de température bas (max. 60/40°C) à très bas (50/30°C).

Vu les bonnes performances d'isolation, il est prévu un radiateur dans le séjour et les salles de bain ou de douche, ainsi que dans chaque chambre à coucher. En fonction de configurations particulières, un radiateur complémentaire pourra être prévu (duplex, hall d'entrée avec des déperditions thermiques plus importantes,...).

#### **7.3.2.4 Régulation**

La régulation est individualisée par logement. Le fonctionnement de la production d'eau chaude est asservi à une sonde de température extérieure, et à un thermostat d'ambiance, dans le séjour. conception relativement compacte (60cm de côté environ).

### 7.3.3 EAU CHAUDE SANITAIRE

La production d'eau chaude sanitaire est individuelle au niveau de l'unité intérieure de chaque logement, qui est équipée d'un ballon de stockage intégré d'une contenance de 180 à 230l en fonction de l'importance du puisage attendu.

### 7.3.4 VENTILATION

#### 7.3.4.1 Ventilation des logements

Le renouvellement d'air dans chaque unité est réalisé au moyen d'une installation de ventilation mécanique. Les débits de ventilation sont conformes aux réglementations en vigueur mais aussi limités à celles-ci afin de limiter au maximum la consommation électrique des ventilateurs.

Les cuisines sont équipées de hottes à recirculation munies de filtres à charbon actif afin d'éviter toutes déperditions énergétiques par ce biais.

Le renouvellement d'air dans chaque logement est réalisé au moyen de l'installation d'un groupe de ventilation double-flux à courant continu muni d'un récupérateur de chaleur à très haut rendement (>85% - rendement reconnu par l'EPBD). Celui-ci est équipé d'un by-pass complet. Les groupes fonctionnent en tout air neuf puisé en toiture via les trémies verticales.

L'installation comprend :

- les grilles ou conduits de prise d'air neuf et de refoulement intégrées en toitures en tenant compte de distances à respecter et du sens des vents dominants pour éviter tout court-circuit d'air.
- les gaines de prise d'air neuf et de refoulement en acier galvanisé dans les trémies. Les prises d'air neuf ainsi que les refoulements d'air sont réalisées en toiture et de façon à éviter tout court-circuit.
- les raccordements de chaque unité sur les gaines dans les trémies via un clapet coupe-feu de type A placé dans l'épaisseur de la maçonnerie, ou d'une cartouche agréée.
- 2 silencieux sur les raccordements à la trémie (air neuf et refoulement) ainsi que sur le raccordement du logement.
- un réseau de gaine situées en faux-plafond, chaque bouche ou grille étant équipée d'un flexible acoustique, et d'un organe de réglage.

Dans le logement, le groupe peut être commandé depuis le séjour par un interrupteur à trois positions permettant à l'utilisateur de faire varier le débit d'air, de la même marque que le groupe de ventilation.

L'air hygiénique est pulsé dans les locaux de vie (chambres et séjour). L'extraction est réalisée dans les locaux sanitaires, les buanderies et les cuisines. Les transferts d'air sont assurés par détalonnement des portes et ouvertures entre les locaux ou par des conduits dissimulés dans les faux-plafonds en fonction de la configuration des locaux.

Une ventilation à la demande n'est pas prévue, en revanche il est prévu après l'installation une mesure de l'ensemble des débits et un réglage de ceux-ci afin de rester dans une marge de maximum 8% au-delà des débits exigés ainsi qu'une mesure de la consommation électrique de la centrale de ventilation individuelle, qui ne peut excéder 0,50W/m<sup>3</sup>/h. La conception du réseau aéraulique, ainsi que le dimensionnement des unités de ventilation sera fait en tenant compte de ces exigences.

#### 7.3.4.2 Ventilation des parkings

La ventilation du parking est assurée par un extracteur au plafond du parking (et non en toiture, pour ne pas créer de nuisances sonores par rapport aux bâtiments voisins). L'entrée d'air frais se fait par l'entrée via une extrémité du parking, et l'extraction à l'autre extrémité afin de garantir le balayage de tout l'espace.

La ventilation fonctionne selon une horloge programmée mais aussi en fonction de la mesure des niveaux de CO dans le parking. Un capteur de CO est prévu pour un maximum de 400m<sup>2</sup>. Les débits sont mesurés en fonction d'une extraction de 200 m<sup>3</sup>/h par voiture/parking.

Le soufflage d'air se fait au-dessus du toit, à une distance de 7m de toutes les bouches d'aération du bâtiment. Il se fait également au point le plus haut pour une bonne dilution.

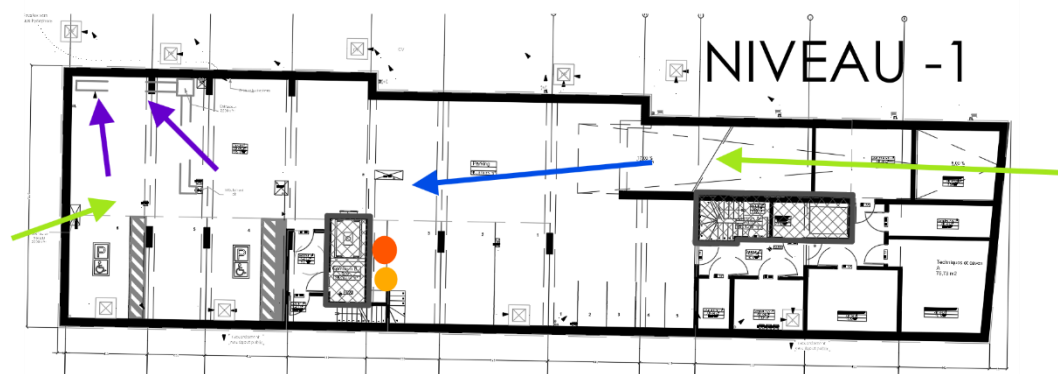
Le système de détection du CO est composé de têtes de détection judicieusement placées et d'une centrale électronique d'alarme et de mesure avec des seuils d'alarme réglables. Le système de détection de CO mesure en continu les niveaux de CO dans le parking. La détection se fait par l'intermédiaire d'un détecteur monté à une hauteur de 1,5 m. L'emplacement sera vérifié là où une accumulation de CO est la plus probable.

La tête de détection envoie un signal, en fonction de la concentration mesurée, à l'unité de contrôle. L'unité de contrôle traite le signal de la tête de mesure et fournit un certain nombre de contacts de sortie pour contrôler la ventilation ou les alarmes. 3 seuils de CO sont prévus (3 commandes différentes du système de ventilation).

Lorsque les niveaux de CO sont inférieurs à 50 ppm, les extracteurs fonctionnent en régime réduit. Les ventilateurs du parking fonctionnent à faible vitesse. La nuit, les ventilateurs sont arrêtés si le seuil de 90 ppm (réglable) n'est pas dépassé pour l'un des détecteurs.

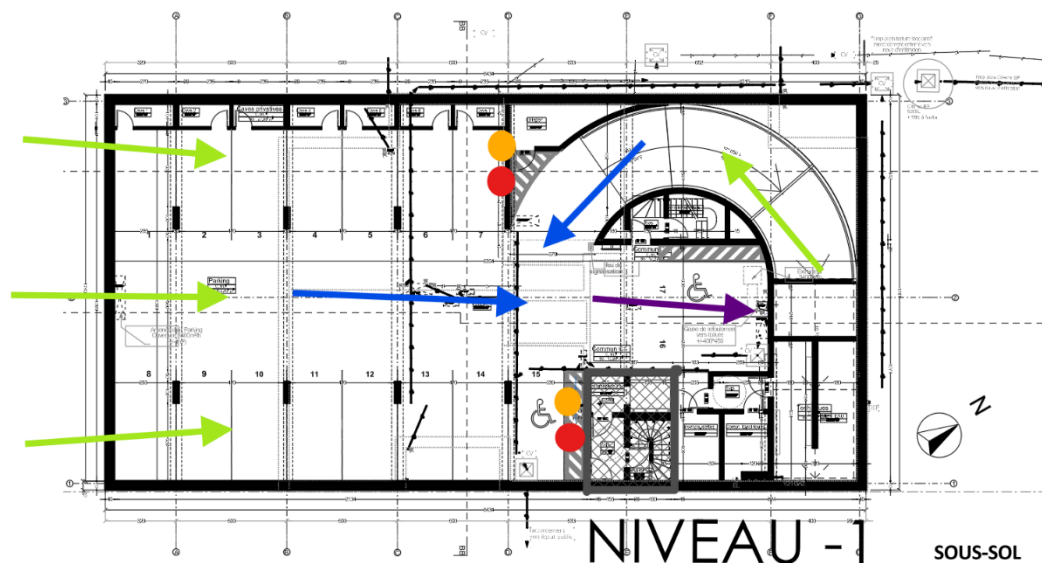
#### Positionnement des sondes CO et NO<sup>2</sup>

Bâtiment avant B1 : un peu - de 400m<sup>2</sup> -> 1x2 sondes



bâtiment

arrière B2 : un peu + de 500m<sup>2</sup> -> 2x2 sondes



#### **7.3.4.3 Sécurité incendie des parkings**

Compte tenu de la superficie limitée inférieure à 1.250m<sup>2</sup>, de la profondeur de moins de 7m par rapport au niveau d'évacuation et de l'absence de sous-compartiment de chacun des deux parkings des deux immeubles, la protection prévue est celle dite 'baie de ventilation'. Le parking est néanmoins équipé d'une installation de détection incendie et alarme, conforme S21 100-1 en raison de la porte à fermeture automatique.

Un baie de ventilation est ainsi prévue à l'extrémité du parking opposée à la porte d'accès, afin de permettre au service d'incendie de réaliser une ventilation horizontale en utilisant leurs propres ventilateurs afin de dégager une voie d'intervention relativement libre de fumées depuis l'entrée du parking jusqu'à proximité du foyer.



## **7.4 INSTALLATIONS SANITAIRES**

### **7.4.1 EVACUATION DES EAUX**

L'évacuation des eaux dans le bâtiment est réalisée en réseaux distincts :

- les eaux de ruissellement dans le parking (voir égouttage enterré – partie architecture / gros-oeuvre),
- les eaux usées et les eaux fécales jusqu'à la sortie de l'immeuble en tuyauteries suspendues dans les sous-sols, jusqu'au raccordement au réseau public existant ou à créer dans la voirie à équiper,
- et les eaux pluviales qui sont récoltées en toiture et dispersées sur le terrain.

Les réseaux d'évacuation est réalisé conformément aux réglementations en vigueur.

#### **7.4.1.1 Evacuation des eaux du parking**

Les eaux de ruissellement récoltées dans le parking sont acheminées séparément à l'égout via un réseau distinct. L'évacuation de ces eaux vers l'égout se fait via une fosse de relevage le cas échéant.

#### **7.4.1.2 Evacuation des eaux usées et fécales**

Les évacuations des eaux usées et fécales se font via un réseau séparatif à ventilation primaire jusqu'aux raccordements à l'égout par l'intermédiaire d'un siphon disconnecteur. Les installations hors sol sont réalisées en PE-HD.

#### **7.4.1.3 Evacuation des eaux pluviales**

Les toitures des niveaux supérieurs des deux immeubles sont pourvues de toitures végétalisées stockantes dans la logique d'une rétention au plus près de là où tombe l'eau de pluie.

En outre, des citernes de stockage enterrées sont prévues, une par immeuble, d'une contenance de 7500L et 5200L, aux fins de récupération d'eau de pluie.

Les trop-plein des toitures stockantes et des citernes sont reliés à un système de dispersion in situ, conformément au règlement communal d'Anderlecht et aux ambitions de Bruxelles-Environnement. Il s'agit de noues d'infiltration (associée à un massif d'infiltration en fonction de la capacité infiltrante du sol) située entre les deux immeubles, dans le jardin d'une contenance de 24,5m<sup>3</sup>.

## **7.4.2 DISTRIBUTION SANITAIRE**

### **7.4.2.1 Eau froide potable**

Le raccordement se fait au réseau du distributeur. Chaque logement dispose de son propre compteur de la compagnie, ainsi que les parties communes des immeubles, par immeuble, ainsi que les groupes hydrophores. Un local technique en sous-sol abrite les compteurs des parties communes ou techniques. Ensuite, les compteurs privatifs des logements sont situés sur les paliers, dans une armoire destinée à cet effet à chaque niveau permettant le relevé de tous les compteurs en même temps, sans accès aux parties privatives.

La distribution d'eau potable est réalisée en tuyauteries synthétiques. Elle est calorifugée là où c'est nécessaire pour éviter tout risque de condensation.

### **7.4.2.2 Eau chaude**

La distribution d'eau chaude sanitaire se limite aux tuyauteries en chape, depuis le collecteur dans l'appartement et les points de puisage répartis dans les appartements. Les tuyauteries sont en matériau synthétiques souples pré-calorifugées.

Voir également la partie concernant les Installations Thermiques.

### **7.4.2.3 Eau industrielle**

Depuis les réservoirs de stockage enterrés, une installation de distribution d'eau pluviale est prévue pour chaque immeuble.

Elle vise à alimenter des robinets de service servant à l'entretien des parkings, des abords et des communs, et à l'arrosage des jardins.

En outre, les logements des rez-de-chaussée sont équipés au droit de leur terrasse d'un robinet extérieur.

L'installation est complétée d'une alimentation en eau potable en cas de manque d'eau, disposant d'un comptage. La distribution est réalisée en tuyauteries synthétiques.

#### **7.4.2.4 Protection incendie humide**

Le projet prévoit les moyens de lutte contre l'incendie conformes aux réglementations :

- le parking de chaque immeuble est équipé de robinets d'incendie armés (dévidoirs) avec demi-raccord DSP 45mm ainsi que d'extincteurs portatifs de 6 kg de poudre ;
- les étages d'appartements sont équipés sur chaque palier intérieur de dévidoirs 20m intégrés dans des niches aisément accessibles depuis les paliers (niches abritant également les compteurs d'eau des appartements) ;
- des extincteurs à poudre et/ou au CO2 sont prévus dans les locaux techniques selon le risque qui leur est propre, et sur les paliers d'appartement ;
- les locaux poubelles sont équipés de sprinklage. Le réseau de distribution incendie est réalisé en acier galvanisé, peint en rouge.

Ces éléments seront précisés ou complétés selon les demandes spécifiques du SIAMU.

### **7.5 INSTALLATIONS ELECTRIQUES ET DATA**

#### **7.5.1 PRISE DE TERRE ET LIAISONS EQUIPOTENTIELLES**

Il est prévu une boucle de terre sous le sous-sol avec une sortie dans chaque local basse tension. La boucle de terre est conforme aux prescriptions du RGIE. Les liaisons équipotentielles principales, secondaires et supplémentaires sont prévues. Le réseau de terre est du type TT.

#### **7.5.2 RACCORDEMENTS AUX REGIES**

Chaque entité est raccordée au réseau du distributeur par l'intermédiaire d'un compteur placé dans le local dédié au sous-sol -1. Il est prévu :

- un compteur pour les parties communes des immeubles (sous-sol, locaux techniques et de comptage, ...),
- un compteur pour les installations communes aux deux immeubles,
- un compteur séparé pour les circulations par entrée,
- un raccordement par appartement.

En outre d'autres compteurs doivent être prévus :

- un compteur pour le fonctionnement de chaque groupe hydrophore ;
- un compteur pour l'alimentation des bornes de recharges éventuelles de véhicules électriques.

Toutes les entités disposeront également des raccordements DATA disponibles en voirie, avec un minimum de deux technologies possibles.

#### **7.5.3 PARLOPHONIE ET CONTROLE D'ACCES**

7.5.3.1 Les entrées des bâtiments sont contrôlées au moyen de lecteurs de badges et de parlophones. La porte d'entrée de chaque appartement est équipée d'une sonnerie de porte munie d'un bouton-poussoir avec porte étiquette.

Les parlophones intérieurs permettent de distinguer au moyen de deux tonalités, l'origine de l'appel (porte d'entrée du logement ou porte principale de l'immeuble / grille d'entrée).

7.5.3.2 Le contrôle des accès aux voitures au parking dispose de son propre système par télécommande ou lecteur de badge.

#### **7.5.4 PROTECTION INCENDIE ACTIVE**

7.5.4.1. Le parking, tous les locaux techniques et les espaces communs et de circulation seront équipés d'éclairage de sécurité conformément au § 6.5.4 de l'annexe 3/1 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2016.

7.5.4.2. Un système de coupure (interrupteur placé à un endroit accessible et défini à usage des pompiers) de la production d'énergie électrique à la sortie des panneaux est prévu, assorti d'une signalisation bien visible renseignant la présence de panneaux photovoltaïques près des compteurs d'électricité.

7.5.4.3. Conformément à l'A.R. du 19.12.1997, le bâtiment (cages d'escaliers intérieures desservant les étages) est couvert par une installation d'alerte-alarme composée d'une centrale équipée de batteries lui assurant une autonomie de 12 heures ; de boutons poussoir placés aux droit des sorties de secours et de sirènes intérieures placées de manière à être audibles dans chaque pièce du bâtiment.

7.5.4.4. Un système de coupure (interrupteur placé aux entrées des parkings et défini à usage des pompiers) de l'alimentation des bornes de recharges pour véhicules électriques (à prévoir ou futurs) est prévu, assorti d'une signalisation bien visible renseignant la présence de celles-ci.

7.5.4.5. Enfin, les logements sont équipés de détecteurs incendie optique selon la réglementation bruxelloise en vigueur.

## **7.6 ENERGIES RENOUVELABLES**

### **7.6.1 ENERGIE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE**

Nous prévoyons d'équiper les deux immeubles de capteurs photovoltaïques orientés en fonction de la configuration des toitures, et sous un angle très faible afin d'en limiter l'impact visuel depuis les voiries. L'espace disponible nous permet d'équiper les immeubles pour l'équivalent d'un panneau solaire par logement. Ces capteurs solaires, par l'intermédiaire d'onduleurs, alimentent les tableaux des parties communes des immeubles.

## **7.7 INSTALLATIONS DE LEVAGE**

Chacune des trois distributions verticales dispose d'un ascenseur de personnes, conforme au règlement régional d'urbanisme et distribuant tous les niveaux ainsi que les sous-sols.

Il s'agit d'ascenseur d'ascenseurs de 630kg sans salle de machine, du type moteur en gaine.

Afin de contrôler l'étanchéité à l'air, dans la mesure où les tests d'infiltrométrie sont effectués sur tous les logements distribués par chaque cage d'escalier, les trémies des ascenseurs sont pourvues d'une ventilation motorisée, de type blue-kit.

## **7.8 CHOIX DES MATERIAUX DE FACADES**

Les parements seront réalisés en briques de terre cuite de teinte rouge et rouge/brun

Les châssis seront en aluminium thermolaqué de teinte anthracite

Les seuils et couvre-murs seront en aluminium laqué de teinte anthracite (identique au menuiserie extérieure)

Les seuils des portes et porte fenêtre seront en pierre naturelle.

Les garde-corps seront en acier laqué de teinte anthracite (identique au menuiserie extérieure)

Le terrasses seront en béton préfabriqué de teinte beige clair

Les descentes d'eau pluviales seront en zinc .

Les grilles de ventilation en façades seront en aluminium laqué teinte identique au châssis

Les toitures plates supérieures seront végétalisées et stockantes.

Les terrasses situés sur une toiture plate seront en dalle sur plots

## 8. Concertation et réunions

3 réunions des projets ont été organisées :

- 2 réunions de projet avec la Commune d'Anderlecht
- 1 réunion de projet chez Urban

1<sup>er</sup> réunion de projet (13/06/2023) : Présentation à la Commune de l'esquisse d'aménagement de la parcelle du projet et de l'intérieur de l'îlot

Points d'attention :

- Il faut parler de hauteur de bâtiment, et non plus utiliser la notion de nombre d'étages.
- Les rez-de-chaussée doivent présenter une hauteur libre sous dalle plus importante.
- Une affectation différente doit être prévue pour assurer une mixité dans le projet, côté rue des Trèfles préférentiellement (livraison etc...).
- Une crèche serait à éviter (d'autres sont présentes sur le site et une crèche nécessite beaucoup de surface, insuffisante dans le bâtiment prévu côté rue des Trèfles).
- Il serait intéressant de relever les autres fonctions présentes autour du projet (commerces sous la future tour de Nova City II, maison de quartier,...).
- Limite parcellaire à coter entre le projet et la « ferme » voisine.
- Le statut du jardin intérieur entre les deux bâtiments envisagé doit être précisé (ouverture au passage piéton ou privé).
- Il faut évoquer les solutions de perméabilité du terrain, dans le cadre de la gestion de l'eau.
- Potagers existants : vérifier si un accord du propriétaire de la parcelle E238s3 existe.
- Intégrer la rue vers le Foyer Anderlechtois (FA) dans la réflexion globale du projet en y intégrant les parkings. Prévoir des poubelles enterrées.
- Rencontrer le FA !!!

Conclusion :

- Prévoir l'intervention d'un urbaniste pour mener une nouvelle réflexion sur le projet, tenant compte des points d'attention à réaliser avant de solliciter une 2<sup>ème</sup> réunion de projet

2<sup>ème</sup> réunion de projet (26/06/2023) : Présentation à la Commune et au Foyer Anderlechtois de l'esquisse d'aménagement de la parcelle du projet et de l'intérieur de l'îlot, avec l'accompagnement du bureau d'urbanisme MSA

Points d'attention :

- Les parkings actuels du FA ont fait l'objet d'un permis d'environnement, mais pas de permis d'urbanisme, sauf l'introduction de plans « as-built » auprès de la Commune.
- Les parkings sont privés pour le moment, mais mis gratuitement (!) à la disposition des locataires du FA.
- La barrière d'entrée est vandalisée régulièrement et subsiste maximum 3 mois en général.
- Le FA reçoit déjà le reproche des utilisateurs qu'il y a trop peu de places de parking.
- Un plan de circulation est prévu pour le SIAMU, et concerne surtout l'autre accès pour le FA depuis la route de Lennik.
- Le nombre de parkings pour le FA est de 115 places. Il ne faudrait pas les diminuer si possible dans un nouvel aménagement proposé. Le FA serait d'accord de revoir la position à ce sujet, mais probablement pas le CA du FA. Pour 300 logements au FA, le ratio de parkings est de +/- 0,5.
- Une « image » de la rue rendue publique devrait compléter absolument les esquisses urbanistiques (demande par ailleurs reprise dans le rapport Urban de la réunion projet de décembre 2022).
- Les parties semblent unanimes sur le fait d'étendre le statut public de la rue à sa totalité jusqu'à la fin des parkings du FA.
- Potagers existants : il s'agit de facto d'une initiative des locataires. Les entretiens des jardins et parcelles autour des potagers devraient être assurés en principe par les initiateurs.
- Demande de la Commune : ne pas céder le projet à du logement conventionné !!!!, ce qui pourrait être pour sa part une condition du permis !



Conclusion :

- 1) Introduire une demande de permis voirie
- 2) Maintenir le nombre d'emplacement de parking (FA) , soit 49 emplacements de parking
- 3) Souhait de la Commune : façade de briques rouge

3<sup>ème</sup> réunion de projet - Urban (20/10/2023)

Généralités/Contexte

- Urban souligne qu'une construction sur la partie arrière de la parcelle n'est autorisable que si la Commune reprend la voirie privée.
- Il serait opportun d'introduire une seule demande pour le projet et pour le réaménagement de la voirie.

Implantation

- Augmenter le recul du bâtiment arrière par rapport au Saule.
- Assurer la pérennité du Saule
- Utiliser le Saule comme élément principal du projet paysager
- Augmenter la distance entre le bâtiment arrière et le bâtiment des logements sociaux pour aligner la façade à celle du bâtiment situé en face (Novacity I)
- Planter le bâtiment arrière sur l'alignement pour augmenter la distance par rapport au potager
- Prévoir l'accès au parking sous le bâtiment arrière via la « nouvelle voirie » (voirie privée actuelle) pour limiter l'emprise au sol sous le volume bâti ou placer des emplacements dans la voirie.

Gabarit

- Fournir une étude d'ensoleillement du projet par rapport aux bâtiments voisins
- Limiter le gabarit du bâtiment arrière à R+4. Hauteur à déterminer en fonction de l'étude d'ensoleillement.

Qualité architecturale

- Rehausser la hauteur sous-plafonds des rez-de-chaussée
- Eviter trop de décrochements de volume
- Prévoir un local poubelles et un poussettes par bâtiment

Patrimoine

Les gabarits prévus à front de voirie de la rue des Trèfles s'accordent avec les constructions voisines et principalement le bâtiment sis au n°64 de la rue des trèfles repris à l'inventaire du patrimoine architectural.

Qualité paysagère

- Fournir un rapport étudiant le système racinaire du Saule pleureur en vue de sa protection pendant les travaux
- L'aménagement de la nouvelle voirie à repenser pour stimuler la mobilité douce et créer plus de poches vertes.

Mobilité

- Etudier la mobilité et l'accessibilité pour déterminer et motiver le nombre de places de stationnements nécessaires.
- Encourager la mobilité douce

## Un 1er permis d'urbanisme a été introduit en 2019 : Refus de permis 29/07/2019

Les critiques formulées dans le refus de permis étaient les suivantes :

- Prévoir une densification et une typologie avec le quartier environnant.
- Renforcer la mixité, en prévoyant un équipement d'intérêt collectif ou activité productive.
- Améliorer en priorité les qualités végétales et minérales ;
- Prévoir plus de grands logements et varier la typologie et la mixité des logements ;
- Porter une attention particulière sur les emplacements de vélos

Le nouveau projet rencontre ces considérations, à l'exception de la demande d'un équipement d'intérêt collectif.

Il a été choisi de placer une fonction commerciale à l'angle du bâtiment situé à l'angle de la rue des Trèfles et de la voirie communale, plutôt qu'un équipement d'intérêt collectif. Cette surface est limitée à 68,3m<sup>2</sup> de surface brute . Un équipement collectif « antenne local agent de quartier » est prévu dans le projet Novacity II .

Comparatif des données du projet refusé et du projet actuel

	<u>PU refusé (2019)</u>		<u>Permis actuel</u>	<u>Pu modifié</u>
Nombre de logements	69 logements		44 logement	41 logements
Densité de logements par hectare	294 ,74		187,63	173,73
P/S	2.67		1,95	1,74
Emprise au sol	1232m <sup>2</sup>		1015m <sup>2</sup>	983.4m <sup>2</sup>
Taux d'emprise	0.52		0.43	0,42
Mixité	studios	0 (0%)	7 (16%)	9 (22%)
	1 chambre :	24 (25%)	2 (5%)	4 (10%)
	2 chambres :	37 (54%)	25 (56%)	19 (46%)
	3 chambres	8 (11%)	10 (23%)	9 (22%)
Superficie imperméable	1830m <sup>2</sup>		1168m <sup>2</sup>	1168m <sup>2</sup>
Taux d'imperméabilisation	0,78		0,5	0,5
Stationnements Vélos	70 (0,6 vélo / ch.)		94 (1 vélo / ch.)	76 (1 vélo / ch.)
Equipement d'intérêt collectif	/		/	/
Profession libérale	/		/	2
Commerce	/		68.3m <sup>2</sup>	68.3m

## 9. Conclusion

Les atouts du projet et les bénéfices attendus pour le quartier sont les suivants :

- Il répond à une demande de logements non conventionnés peu répandus dans la commune ; précisément dans le quartier Trèfles (Foyer Anderlechtois, Fond du logement,...)
- Il offre une mixité de logements (du studio aux 3 chambres)
- Les 41 appartements (initialement 44) se développent sur 2 façades (en coin ou traversant) à l'exception de 7 studios (initialement 5).
- Il se développe sur un terrain actuellement en friche.
- Un soin particulier a été porté afin d'offrir une continuité de maillage verts et écologique par l'aménagement d'un jardin collectif en partie central du projet, permettant des connections visuelles vers l'intérieur de l'îlot avec ses jardins et potagers.
- La préservation du saule présent sur le terrain
- Les gabarits progressifs des 2 immeubles s'accordent avec le bâti environnant et futur (Novacity II)
- L'espace commercial de proximité situé à l'angle de la rue des Trèfles amènera de l'activité dans le quartier
- La limitation du nombre de stationnements pour véhicule qui incitera les habitants à une mobilité douce et une utilisation des transports en communs à disposition dans le quartier .
- Les 2 réunions chez URBAN ont conclu aux gabarits que nous avons respectés
- Le projet modifié rencontre les conditions émises par le Commission de concertation