

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

.Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} DE CORT
Développement urbain et M. DEMOL
mobilité
Environnement M^{me} STAELS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par EIFFAGE REAL ESTATE BELGIUM
Objet de la demande	Démolir une maison avec entrepôt et construire des immeubles neufs sur les lots 1 à 4 (PL: 01/LPFD/621051), comprenant 117 logements, des commerces, un équipement collectif et un parking avec 155 emplacements. / Exploitation d'un immeuble mixte de logement, commerces, antenne communale de quartier et locaux associatifs
Adresse	Rue des Trèfles 20-50 – Chaussée de Mons 1257
PRAS	Espaces structurants, zones de forte mixité - PPAS : N° 20 "ABORDS DU RING" approuvé par arrêté royal en date du 06/11/1956. - PL : permis de lotir (PL) délivré le 07/06/2018.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu la situation de la demande en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du permis de lotir du 7 juin 2018 « CITYDEV.BRUSSELS » – PL636879 - 01/LPFD/621051 ; que le permis de lotir fixe le cadre urbanistique règlementaire dans lequel le projet doit s'inscrire (Implantations, profondeurs, gabarits, etc.) ;

Vu la demande se situe au nord du permis de lotir 03/GL/102_00 (01/LPFD/621051) notifié le 07/06/2018 ;

Attendu que la demande vise à démolir une maison avec entrepôt et construire des immeubles neufs sur les lots 1 à 4 (PL: 01/LPFD/621051), comprenant 117 logements, des commerces, un équipement collectif et un parking avec 155 emplacement ;

Procédure :

Considérant que la demande concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 B et un permis d'urbanisme ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/05/2025 au 20/06/2025 à Anderlecht pour les motifs suivants:

Application des prescriptions générales du PRAS :

0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m² ;

0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en ZFM ;

Application des prescriptions particulières du PRAS

4.2.3° : + de 200m² de commerce hors liseré NC

4.5.1° : Modification des caractéristiques urbanistiques ;

Application de l'article 188/7 du COBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :

au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :

5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;

6 : toiture d'une construction mitoyenne;

à un permis de lotir, articles :

2.2.3: Gabarits des constructions;

2.2.1;

1.5.1;

Application de l'article 126 §10 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) « Zone 4 Souverain ouest » ;

Application des articles du COBAT :

175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B

20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² ;

26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B ;

Considérant qu'aucune réclamation a été introduit lors de l'enquête publique ;

Avis :

Vu l'avis BMA de 14/10/2024 ;

Vu l'avis Sibelga de 5/12/2024 ; qu'il est nécessaire de prévoir une cabine de haute tension en sous-sol pour les lot 3 et 4 ;

Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID de 20/12/2024 ; qu'il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID ;

Vu l'avis Vivaqua de 30/12/2024 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Vu l'avis Access&Go de 4/02/2025 ; que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU ; que pour le bureau, une toilette PMR conforme doit être prévue pour l'accueil des visiteurs à mobilité réduite ;

Vu l'avis défavorable SIAMU de 19/02/2025 ; que les raisons sont précisées aux points 3, 4, 5, 7, 8 et 13 de la rubrique "Motivation" dans cet avis :

Au moins une façade de chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules des services de secours. Pour ce faire, il y a lieu que la voirie "clos Marie Koré" répondent aux prescriptions du point 1.1 de l'annexe 3/1 de la réglementation A (largeur libre de minimum 4 m (8 m si en cul-de-sac - les potelets au croisement du clos Marie Koré et de la chaussée de Mons semblent indiqués que le clos est en cul de sac), rayons de braquage minimaux de 11 m et 15m (courbes intérieurs et extérieurs respectivement), distance par rapport aux façades compris entre 4 et 10 m, capacité portante suffisante). Les emplacements de stationnement ainsi que tout autre aménagement (containers poubelles extérieures, parterres de pelouses, noues,...) ne peuvent pas diminuer les caractéristiques minimales requises de cette voirie. N.B. : L'accessibilité des autres bâtiments (cf. n° 50 à 86 du clos - projet NovaCity I) doit être conservée. En particulier si le clos Marie Koré sert de voie d'accès à ces bâtiments, les 4 m minimum de largeur libre (8 m si cul de sac) doivent également être situés à une distance entre 4 et 10 m de la façade de ces bâtiments.

Le passage couvert situé entre l'ascenseur du noyau B et l'appartement B.1.03 (RdC, lot 2) n'est pas considéré comme étant à l'air libre pour la sécurité incendie. Le stationnement de vélos n'y est donc pas permis. Il y a lieu de soit prévoir un local vélos compartimenté (parois EI 60, porte EI 30) par rapport à cette entrée couverte, soit de prévoir ces emplacements de stationnement pour vélos à ciel ouvert.

Le local vélos (V.0.02) situé au RdC entre les noyaux C et D du lot 2 n'est pas considéré comme étant à l'air libre pour la sécurité incendie. Le chemin d'évacuation du noyau D ne peut pas s'effectuer par ce local vélos. Il y a lieu de prévoir un chemin d'évacuation conforme au 4.4.3 de l'annexe 3/1 de la réglementation A reliant le noyau D à la voirie publique.

Selon la définition 5.6.1 de l'annexe 1 de la réglementation A, un chemin d'évacuation ne peut pas avoir une pente supérieure à 10 %. La présence de marches d'escalier dans un chemin d'évacuation (cf. RdC des noyaux C à G) ne répond pas à cette définition. Il y a lieu de demander l'avis du SPF Intérieur si la présence de ces marches (y compris leur nombre par chemin d'évacuation) est acceptable, ou si une dérogation doit être obtenue à ce propos.

Il n'est pas permis d'évacuer la conciergerie via une zone où stationnent des voitures ou des vélos (les plans font mention d'un parking pick-up et d'une zone pour 10 vélos de la conciergerie). Il y a lieu de prévoir un couloir (reliant l'accès aux locaux de la conciergerie à la voie publique) compartimenté (parois EI 60, porte EI 30) de la zone

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

de stationnement pour le pick-up et les vélos de la conciergerie. De plus, il y a également lieu de tenir compte du point 4.2.2.3 de l'annexe 3/1 de la réglementation A :

- soit la conciergerie est un compartiment triplex à occupation exclusivement diurne ;
- soit la conciergerie est un compartiment triplex à occupation diurne et nocturne. Dans ce cas, l'accès à ce 1 compartiment doit s'effectuer depuis le R-1 (depuis la cage d'escalier commune) en supplément de l'accès prévu au RdC ;
- soit la conciergerie est constituée d'un simplex (R-1, à occupation diurne exclusivement) et d'un duplex (RdC/R+1, à occupation diurne et nocturne)

Considérant que pour la délivrance du permis, il est nécessaire de retravailler le projet et d'obtenir un avis SIAMU favorable ;

Historique :

Considérant que, historiquement, le terrain était constitué d'une multitude de petites parcelles privées qui ont été regroupées en vue du développement du site ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre d'un développement immobilier public « NOVACITY », mené par Citydev, prévu en 2 phases ; que la partie sud du site (Novacity I) a déjà été développée dans une première phase ; qu'il s'agit du permis 01/PFD/1701869, délivré en 2020 ;

Considérant que « NOVACITY II » comprend le parking prévu pour l'ensemble du développement immobilier phase 1 et phase 2 « NOVACITY » ; qu'un parking provisoire est mis à disposition des habitants de la phase I sur le site du CERIA ;

Vu la décision du Conseil Communal du 30 novembre 2023 relative à la convention de mission déléguée donnant mandat à Citydev pour la réalisation de la conciergerie de quartier au sein du projet NOVACITY II ;

Description du site :

Considérant que le terrain se situe au sud de la commune d'Anderlecht, à proximité du Ring de Bruxelles et en lisière de la ligne de chemin de fer N° 50A ; que le site borde également deux quartiers d'habitations, le quartier de la Roue et celui des Trèfles ;

Considérant que le projet est implanté en connexion avec la Chaussée de Mons, pour son « Lot 1 » et se développe le long de la Rue des Trèfles pour les Lots 2-3 et 4 ;

Considérant que le terrain se situe dans une zone mixte avec un bâti discontinu et non homogène ; que les deux quartiers plus résidentiels cités plus haut se situent, pour l'un (le quartier de la Roue) de l'autre côté de la Chaussée de Mons et pour

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

l'autre (le quartier des Trèfles) légèrement en arrière du site, derrière le terrain industriel de la rue des Trèfles ;

Considérant que plusieurs maisons ont été préalablement démolies ; que le bien est majoritairement un terrain à bâtir ; que l'immeuble situé rue des Trèfles n°50 sera démoli pendant le chantier ;

Projet

Considérant que le projet porte sur la démolition d'une maison et entrepôt encore présent sur le lot 4 et la construction de 117 logements , 1146 m² de commerces modulables et une conciergerie ;

Considérant que pour les Lot 1 et 2 l'ensemble de ce bâtiment comporte 66 logements dont la répartition est la suivante

36 appartements 2 chambres ;

5 appartements 2 chambres + bureaux ;

23 appartements 3 chambres ;

1 appartements 3 chambres + bureaux ;

1 appartement 4 chambres ;

Considérant que pour les Lot 3 et 4 l'ensemble de ce bâtiment comporte 51 logements dont la répartition est la suivante

2 appartements 1 chambre ;

21 appartements 2 chambres ;

6 appartements 2 chambres + bureaux ;

14 appartements 3 chambres ;

3 appartements 3 chambres + bureaux ;

5 appartements 4 chambres ;

Affectation

Considérant que le projet prévoit les affectation suivantes :

Logements = 16.261,64m² ;

Equipement = 449,69 m² ;

Commerce = 1145,58m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

PRAS :

Considérant que le terrain se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol fixé par un Arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives ;

Considérant que la superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² ; que cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 2.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux certaines conditions ;

Considérant que l'intégration de la notion « par projet » répond à l'objectif d'éviter qu'une même cellule commerciale s'étende sur plusieurs immeubles et que la superficie de commerce devienne dès lors trop importante par rapport aux objectifs présentés dans le PRAS ; que cette notion de « par projet » n'est précisée que pour les réglementations de surface commerciale de sorte qu'il y a lieu de considérer que cette notion s'entend surtout « par projet commercial » ;

Considérant que la demande telle que présentée ne semble dès lors pas être en contrariété avec le PRAS en ce qu'elle limite ces surfaces commerciales à chaque immeuble et envisage un projet commercial distinct entre les immeubles du lot 1 et 2 (en ce qu'elle les envisage de manière distincte dans la demande sans possibilité de réunification des cellules commerciales) ;

Considérant que les seuils commerciaux des lots 1 et 2 doivent s'apprécier distinctement car la demande vise la construction d'immeubles distincts et de projets (commerciaux) distincts ;

Considérant que les affectations proposées sont conformes au PRAS et au Permis de Lotir;

Implantation et gabarit

Considérant que le Lot 1 est situé en contact avec la Chaussée de Mons, et que ce premier lot suit, de manière parallèle, les constructions du lot M5 (déjà réalisé) ;

Considérant que le Lot 2 prolonge le Lot 1 dans une continuité avec le lot M5 (Nova City I), mais qu'il se retourne ensuite pour constituer la partie Est de la voirie de liaison avec la Rue des Trèfles ; que le Lot 2 se replie encore le long de la Rue des Trèfles et termine la continuité bâtie en se raccordant aux habitations existantes ;

Considérant que les Lots 3 et 4 forment un ensemble en U ; que le Lot 3 est en relation avec le Lot 2 via la voirie de liaison ; que le Lot 4 termine le U dans la partie

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Ouest du site, en lien avec les parcelles voisines ; que la partie ouverte du U est orientée vers le Lot M5 et dialogue avec les constructions déjà réalisées ;

Considérant que le projet présente les gabarits suivants :

Lot 1 : une tour de 7 étages (Chaussée de Mons) ;

Lot 2 : un bâtiment de gabarit variable R+2 / R+3 (Clos Marie Koré, Rue des Trèfles) ;

Lot 3 : un bâtiment de gabarit variable R+2 / R+4 (Clos Marie Koré, Rue des Trèfles) ;

Lot 4 : un bâtiment de gabarit variable R+3 / R+5 (Clos Marie Koré, venelle Foyer anderlechtois) ;

Considérant que la couverture de la rampe vers le parking souterrain du Lot 2 déborde localement de la zone de bâtisse du permis de lotir ; qu'il ne s'agit toutefois pas d'une véritable dérogation, dès lors que l'article §2.2.1 Implantation des prescriptions du permis de lotir autorise que « des constructions peuvent localement déborder de la zone de bâtisse sur une hauteur partielle du rez-de-chaussée, en intérieur du lot, pour les besoins d'éventuelles couvertures de rampes de parking » ;

Considérant que le Lot 2, côté Rue des Trèfles, déroge au Titre I, articles 5 et 6 du RRU ; que le projet dépasse en hauteur le bâtiment voisin ; que le gabarit proposé s'inscrit dans les limites maximales tolérées par le permis de lotir ; que dans cette portion de la Rue des Trèfles, les gabarits bâtis sont variés (R+1+T, R+2, R+2+T, R+4) ; que cette partie du projet assure une transition harmonieuse entre les maisons existantes et le bâtiment du Lot 2 ; que cette hauteur ne nuit pas aux parcelles voisines et est dès lors jugée acceptable ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions graphiques du permis de lotir en ce que le bâtiment R+3, côté Clos Marie Koré, dépasse de 2 mètres la longueur autorisée ; que le permis de lotir prévoit une mesure d'harmonisation autorisant de tels débordements jusqu'à 2 mètres, pour autant qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le cadre bâti environnant ; que la dérogation est marginale et n'a pas d'impact significatif ni sur le voisinage, ni sur la qualité des logements proposés ;

Aménagement commerces

Considérant que le projet prévoit quatre cellules affectées aux commerces dans les Lots 1 et 2 ; qu'une cellule est située à l'angle de la Chaussée de Mons et du Clos Marie Koré ; que les trois autres sont implantées le long du Clos Marie Koré ; que les accès clients se font également depuis le Clos Marie Koré ; que chaque cellule dispose d'un accès de service vers la zone de cours et jardins située à l'arrière du bâtiment ; que les locaux présentent des superficies relativement importantes, comprises entre 125 et 330 m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que les espaces commerciaux possèdent de larges vitrines, et que, si nécessaire pour des raisons de sécurité, le RCU préconise l'installation de volets métalliques ajourés, de préférence du côté intérieur

Aménagement conciergerie

Considérant qu'au bout du site, côté Rue des Trèfles, se trouve la conciergerie, implantée à l'angle de la Rue des Trèfles et de la voirie de desserte située à l'arrière de la parcelle, le long de la façade ouest du Lot 4 ; que le choix de positionner l'entrée de la conciergerie et l'accueil sur la Rue des Trèfles participe à la volonté d'ancrer les nouvelles constructions dans le tissu existant ; que l'aménagement de la conciergerie a été validé par le service Bâtiments et Logements (actuellement Gestion Immobilière et Facility Management) en date du 16 décembre 2024 ;

Considérant que cette conciergerie consiste en un ensemble de locaux destinés aux différents services communaux ; que les locaux, répartis sur trois niveaux, comprennent cinq bureaux (offrant onze postes de travail), trois salles de réunion (d'une capacité totale de trente places), des locaux spécifiques pour le service propreté (garage pour les balayeuses, stock de matériel, vestiaires), ainsi que divers locaux sociaux ; que l'accès aux locaux administratifs est situé sur la Rue des Trèfles, tandis que l'accès au garage se fait par la voirie privée ;

Aménagement logements

Considérant que le projet propose une diversité de typologies de logements (appartements traversants, duplex, triplex) ; qu'il présente également une offre variée en termes de tailles, selon la répartition suivante :

29 x app. 1 chambre (24,8%) ;

41 x app. 2 chambres (35%) ;

41 x app. 3 chambres (35%) ;

6 x app. 4 chambres (5,2%) ;

Considérant que le projet respecte les recommandations communales en ce que moins de 20% de petits logements et plus de 20% de grands logements 3 chambres et plus sont créés ;

Considérant que les lots 1 et 2 forment un bloc de bâti comprenant quatre entrées et circulation verticales :

1 entrée Tour chaussée de Mons ;

1 entrée Clos Marie Koré ;

2 entrées Clos Marie Koré perpendiculaire à la rue des Trèfles ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que le triplex 4 chambres, situé rue des Trèfles, dispose d'une entrée individuelle ; qu'une partie des logements est accessible via des coursives extérieures en façade arrière; que l'entrée du garage se trouve dans le lot 2 ;

Considérant que les lots 3 et 4 forment un bloc de bâtiments comprenant 4 entrées et distributions verticales :

Entrée rue des Trèfles + Entrée publique conciergerie ;

2 entrées + entrée de service de la conciergerie sur la venelle du Foyer anderlechtois ;

1 entrée clos Marie Koré perpendiculaire à la rue des Trèfles ;

Considérant que chaque logement dispose d'une terrasse privative d'au moins 7,5 m², d'une buanderie et d'un débarras ; que les logements offrent un bon confort acoustique et thermique ;

Considérant que les terrasses sont orientées de manière à maximiser l'apport en lumière naturelle et que les façades sont animées des deux côtés, évitant toute monotonie architecturale ;

Considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que certains changements peuvent encore être apportés pour améliorer la qualité et l'habitabilité des logements, certainement en termes d'intimité :

Lot 2 :

Que certaines chambres (app. D.0.01, D.0.03, B.1.03, B.1.04 et B.1.05) donnent directement sur la voirie publique ; mais que grâce au dénivelé de la voirie à deux côtés, l'intimité de la plupart des chambres reste préservée ;

Que la hauteur de l'allège du appartement B.1.03 est la plus restreinte ; que ce logement est également situé le long de l'accès général au jardin ; qu'à l'arrière, la terrasse est délimitée par une brise vue dans l'axe de l'entrée couverte; que cela crée un sentiment d'enclavement; qu'il est approprié de réduire la largeur de la terrasse et de prévoir un massif végétal au niveau de la salle de bains ;

Que la chambre du appartement D.101 donne sur le balcon du triplex D0.02, ce qui nuit à l'intimité et à la lumière malgré un brise-vue ; que le triplex dispose déjà d'une terrasse au niveau jardin qu'il est approprié de enlever la terrasse qui donne sur la chambre 3 afin de résoudre ce problème d'intimité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Que les duplex de la façade sud du lot 2 n'aient pas de cuisine ouverte, comme c'est le cas dans les duplex des lots 3 et 4 ; que les espaces de vie de ces duplex, situés en profondeur dans le bâtiment et entourés de loggias et d'une coursive, reçoivent peu de lumière naturelle ; qu'une cuisine ouverte permettrait de remédier à ce problème en créant un véritable appartement traversant ;

Lot 3 et 4 :

Considérant que le projet prévoit des terrasses continues côté intérieur d'îlot, générant de très grandes surfaces extérieures ; que cette configuration engendre des problèmes d'intimité, notamment dans les angles où la proximité entre façades impose des solutions artificielles (brise-vues, bacs à plantes) parfois au détriment du confort des habitants ; qu'il convient de revoir la configuration des terrasses (par exemple : ne pas prévoir de terrasses pour toutes les chambres ou tous les bureaux, ou limiter leur longueur) afin de privilégier la qualité et l'intimité des espaces extérieurs plutôt que leur seule superficie ;

Considérant qu'il convient également d'analyser la taille des espaces extérieurs privatifs en fonction de la taille des logements, en particulier pour les grands logements, et que la taille de ces terrasses devrait être proportionnelle au nombre d'habitants ;

Considérant que les circulations verticales sont compactes et efficaces ; que les halls d'entrée sont traversants, naturellement éclairés, et conçus pour favoriser la convivialité et l'accès aux espaces verts de l'îlot ; que bien que les cages d'escaliers du lot 1 soient bien placées, l'ajout de baies vitrées permettrait d'améliorer l'éclairage naturel et la qualité de ces espaces ;

Considérant que les locaux vélos sont bien placés, sécurisés, naturellement éclairés, et conçus pour une circulation fluide, incluant des vélos-cargo ; qu'ils sont mieux situés que les parkings voitures, pour encourager la mobilité douce ;

Considérant que les boîtes aux lettres sont placées à l'extérieur près des entrées ;

Considérant que le projet prévoit deux locaux associatifs pour les habitants ; que le local situé dans la partie nord-ouest est un local de petite taille destiné principalement aux occupants du projet que le local situé dans la partie sud-est est un local destiné principalement aux occupants mais pouvant également accueillir diverses activités en lien avec le quartier ; que ce local pourrait accueillir jusqu'à une trentaine de personnes ;

Considérant que les pompes à chaleur eau-eau sont situées dans des locaux techniques, à l'intérieur des bâtiments ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que l'étude acoustique a mis en évidence des dépassements potentiels du seuil de bruit pour la période de nuit, liés à la présence d'une pompe à chaleur air-eau installée en toiture ;

Architecture

Considérant que le projet prévoit des intérieurs d'îlot traversants accessibles par trois points d'entrée pour les lots 1 et 2 et par cinq points d'entrée pour les Lots 3 et 4 ; que l'intérieur d'îlot est ouvert visuellement sur le clos Marie Koré mais fermé physiquement par un portail ;

Considérant qu'une partie des logements du lot 2 est desservie par des coursives situées en façade arrière, du côté des chambres ;

Considérant que le projet utilise deux valeurs différentes pour la composition des façades, un jeu de briques de parement mis en œuvre avec des appareillages différents et du béton préfabriqué pour les socles ;

Considérant que les façades en briques rouges de récupération des Lots 3 et 4, plus pleines et texturées, mais largement ouvertes par des baies toute hauteur, entrent en dialogue avec les façades mixtes des Lots 1 et 2, composées de briques claires et émaillées ; que l'ensemble forme un langage architectural cohérent, où une trame structurelle et visuelle émerge clairement ;

Considérant que dans les deux ensembles, les rez-de-chaussée sont assumés comme des socles : que pour les Lots 1 et 2, le béton préfabriqué est utilisé pour distinguer le socle des étages ; qu'un bandeau béton court le long des façades pour encadrer les entrées et les identifier clairement depuis l'espace public ; que pour les Lots 3 et 4, les jeux de briques permettent de distinguer subtilement les niveaux et la structure du bâtiment ; que la conciergerie, quant à elle, est identifiée par un béton préfabriqué, qui crée un rappel de l'identité visuelle du Lot 1 ;

Considérant qu'un crépi sur isolant est utilisé sur les façades intérieures en retrait du Lot 3 et 4 ainsi que sur les façades intérieures pour les Lots 1 et 2 ;

Mobilité

Considérant que le site est localisé en zone d'accessibilité B, à proximité directe de la gare d'Anderlecht et des stations de métro Ceria et La Roue ;

Considérant que les abords et voiries autour des constructions étant déjà prévus dans la première phase (Novacity I) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que l'accès livraison se fait à droite du lot 1 et depuis la chaussée de Mons ; que cette venelle arrière est partiellement partagée avec des véhicules de livraison pour les commerces ; que l'étroitesse du passage constitue des risques d'accidents ; qu'il est nécessaire de garantir la sécurité des cyclistes ; qu'il est approprié de séparer les différents flux (marquage au sol, matériel du revêtement au sol,...) ;

Parking voitures :

Considérant que le projet dispose d'un parking des 2 niveaux en sous-sol sous les Lot 1 et 2 ; que le parking est desservi par un accès unique situé rue des Trèfles ;

Considérant que la mutualisation du parking sous les lots 1 et 2 permet de dégager de vastes surfaces en pleine terre au centre de l'îlot, créant un véritable cœur vert ;

Considérant que le parking est fermé par une grille à ouverture motorisée placée à l'alignement ; qu'au-delà de la zone d'accès, la rampe présente une pente maximale de 14% pour une largeur de 5.6 mètres ; que l'accès est plat sur les 5 premiers mètres ;

Considérant que le parking contient 135 emplacements de parking pour les voitures (dont 14 emplacements pour voitures électriques) et 20 emplacements pour motos ; que la division des emplacements de parking pour les voitures est la suivante :

Habitants Novacity I : 50 emplacements ;

Habitants Novacity II : 20 emplacements ;

Travailleurs antenne quartier : 1 emplacement ;

Travailleurs et visiteurs commerces : 12 emplacements

20 Emplacements de motos pour les habitants de Novacity I et II ;

Considérant que le projet déroge au permis de lotir en termes de nombre d'emplacements de parking prévu pour le Lot 2 (max. 113) ; que le nombre prévu dans le projet est supérieur au nombre prévu dans le permis de lotir ; que la dérogation est acceptable vu que le projet dispose d'un seul parking pour l'ensemble des lots qui se trouve en sous-sol du Lot 1 et 2 ; que le nombre total des emplacements de parking est respecté pour la totalité de Lots (max. 199) ; que cette solution est techniquement plus

rationnelle et présente l'intérêt de limiter au maximum les emprises des rampes d'accès dans les constructions et les impacts des nuisances de circulation autour des entrées des parkings ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU – Stationnement, en ce que le projet prévoit un parking pour les logements des 2 phases NOVACITY I et II ; que le parking a une capacité de 156 emplacements dont 5 PMR pour un total de 180 logements ; que la note explicative renseigne que 50 places sont destinées à NOVACITY I ; que donc pour ce projet un ratio de 0,9 places par logement est à prendre en compte ; que ce ratio est acceptable en tenant compte du profil des futurs habitants ; que ces emplacements de parking doivent rester affectés aux logements ;

Parking vélos :

Considérant que le projet prévoit 429 emplacements vélos en domaine privé, soit, plus d'un emplacement vélo par oreiller ; que la proposition est supérieure aux recommandations du Vademecum Vélos de Bruxelles Environnement qui prévoit un emplacement vélo par chambre ;

Considérant que les emplacements vélos sont répartis en 4 locaux vélos accessibles comme suit :

Lot 1 depuis la venelle arrière accessible par la chaussée de Mons ;

Lot 2 depuis le clos Marie Koré perpendiculairement à la rue des Trèfles ;

Lot 3 depuis le clos Marie Koré perpendiculairement à la rue des Trèfles ;

Lot 4 depuis la venelle du Foyer anderlechtois ;

Considérant que les lots 1 et 2 prévoient des râteliers étagers ; que ceux-ci ne satisfont pas aux normes de qualités recommandées par Bruxelles-Environnement ;

Considérant qu'il convient de se limiter aux emplacements de plain-pied ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique ;

Considérant que le projet prévoit une gestion intégrée de l'eau à l'échelle de la parcelle ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales est fortement influencée par le fait que le sol est peu perméable ;

Considérant que des toitures vertes seront aménagées pour favoriser un retour de l'eau vers l'atmosphère lors des pluies courantes de faible intensité ; que les eaux pluviales excédentaires issues des toitures des bâtiments et du sous-sol seront temporisées afin de limiter les risques d'inondation : que les volumes de rétention permettront une temporisation correspondant à une pluie de longue durée centennale ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que plusieurs types de dispositifs sont prévus : des toitures stockantes, des noues et

des massifs infiltrants ; que les eaux des abords sont infiltrées ;

Abords

Considérant que le projet prévoit la création des différents espaces verts ; qu'il s'agit des jardins collectifs en intérieur d'îlot et des jardins potagers en toiture ;

Considérant que les revêtements de sol seront essentiellement drainants et à joints engazonnés pour favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales ; que le choix des végétaux se basera sur la fiche Espaces verts - Biodiversité « Espèces végétales indigènes et conseillées » éditée par Bruxelles Environnement ; que des nichoirs à oiseaux et hôtels à insectes sont répartis dans les jardins pour le développement et le maintien de l'avifaune urbaine ;

Considérant que le jardin collectif du lots 1 et 2 s'organise autour d'un espace central engazonné ; que cet espace ouvert permet une lecture claire et un contrôle social sur les différentes activités ; qu'on y trouve une aire de jeux qui profite du dénivelé de terrain occasionné par la présence de la rampe du parking en sous-sol ; que des terrasses privatives sont aménagées en bordure du jardin collectif ; que les jardins privatifs sont séparés du jardin collectif par une zone de plantation arbustive indigène et décorative d'une hauteur variant de 50 à 150 cm, créant une délimitation visuelle ; qu'une zone de compost est implantée au Sud-Est du site dans la zone la plus ombragée du jardin ; qu'un Local d'entretien du jardin est prévu à côté de cette zone ;

Considérant que l'ambiance donnée au jardin collectif du Lot 3 et 4 est celle d'un jardin intimiste ; que c'est pourquoi aucune vue directe depuis l'entrée principale du site ou depuis les accès aux immeubles de logements n'est privilégiée ; que les terrasses privatives bordent le jardin ; qu'elles sont réalisées à l'aide de pavés de béton gris nuancé ; qu'une haie sépare les terrasses privatives du jardin collectif ; qu'un espace de rencontre et de détente est aménagé du côté de la conciergerie et de l'espace associatif sous forme de gradins ; que le local d'entretien du jardin est intégré dans ces aménagements et participe à l'ambiance des lieux ; que les accès aux entrées sont revêtus avec la même finition que les trottoirs créant une continuité ;

Considérant que l'aménagement en intérieur d'îlot est dominé par des traversés de flux au détriment de zones généreusement végétalisées ou de zone d'occupation spontanée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Considérant que, hormis leur aspect végétalisé, les aménagements proposés n'apportent pas de réelle plus-value pour les habitants et que la multiplication des cheminements et accès extérieurs est susceptible de générer des nuisances sonores du côté des jardins supposés plus calmes ;

Considérant que l'environnement immédiat du projet est déjà fortement exposé à diverses sources de nuisances sonores (chemin de fer, ring, chaussée de Mons), il est nécessaire de limiter autant que possible le nombre de cheminements et de les implanter de façon stratégique afin de préserver des zones exemptes d'activités humaines et de réduire les nuisances à l'arrière des logements ;

Considérant que le projet propose également la création des jardins potagers en toiture des immeubles du Lot 2 et 3 ; que projet s'organise autour d'une zone d'accueil et relie les différents accès aménagés en toiture ; que les différents bacs de plantations en bois ont une hauteur de 30 cm ; qu'un local d'entretien du jardinier est intégré dans les aménagements et est agrémenté d'une aire de compostage ; que des hôtels à insectes, de grande utilité au jardinier, sont installés en retrait de la zone d'accueil dans la zone productive ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'arbres sur les zones de pleine terre et qu'une des essences prévues (*Acer capillipes*) n'est pas reprise dans la liste des espèces recommandées publiée sur le site internet de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Neerpedebeek, voûté sur ce tronçon, longe le site sous la rue des Trèfles à une distance de moins de 50 mètres, et que la stabilité du pertuis pourrait être impactée par le projet ;

De manière générale :

Considérant que la demande ne génère pas de charge d'urbanisme ; que le demandeur réalise le projet pour le compte de Citydev ; que Citydev sera gestionnaire du bien ; que les logements créés seront des logements conventionnés ;

Considérant que les nouveaux logements sont spacieux et de typologie variée ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

Avis favorable, sous réserve de se conformer à :

- Enlever la terrasse au R+1 pour le logement D.0.02 afin d'améliorer l'intimité pour le logement D. 1.01 ;
- Limiter la zone de terrasse au rez-de-chaussée pour le logement B.1.03 et créer un buffer planté entre l'entrée couverte et cette terrasse ;
- Revoir la configuration des terrasses des lots 3 et 4. Privilégier la qualité et l'intimité de ces espaces extérieurs par rapport à leur surface ;
- Vérifier si la taille des terrasses des grands logements est proportionnelle au nombre de résidents ;
- Réduire le nombre de cheminements en intérieur d'ilot ;
- Lorsque cela est possible, prévoir l'apport de lumière naturelle dans les cages d'escaliers ;
- Garantir la sécurité des cyclistes au niveau de la zone de livraison ;
- Prévoir des emplacements vélos conformes au Vademecum Vélos de Bruxelles Environnement;
- Utiliser un additif naturel en cours de forage pour la mise en place du système géothermique afin d'éviter la mise en contact des aquifères ;
- Placer des écrans acoustiques au niveau de la pompe à chaleur air-eau installée en toiture, permettant le respect des seuils de la zone de forte mixité pour toutes les constructions proches et pour les logements du projet ;
- Limiter strictement l'horaire des livraisons du lundi au samedi, hors jours fériés, de 7h à 19h ;
- Garantir la stabilité du puits du Neerpedebeek, en tout temps pendant et à l'issue des travaux ;
- Remplacer l'essence d'arbre Acer capillipes par une autre essence reprise dans la liste des espèces végétales indigènes et conseillées, publiée sur le site de Bruxelles Environnement ;
- Placer un ouvrage de passage de nappe (drain passif) au niveau des infrastructures souterraines afin de limiter la perturbation des flux d'eau souterrains ;
- Respecter l'avis Sibelga de 5/12/2024 ;
- Respecter l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID de 20/12/2024 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 03 juillet 2025

- **Respecter l'avis Vivaqua de 30/12/2024 ;**
- **Respecter l'avis Access&Go de 4/02/2025 ;**
- **Modifier le projet afin d'obtenir un avis favorable du SIAMU (suite à l'avis défavorable du 19/02/2025) ;**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Développement urbain et mobilité	M. DEMOL	
Environnement	M ^{me} STAELS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	