

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement Urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. ZABRA REAL ESTATE
Objet de la demande	Construire deux immeubles de logements selon les prescriptions d'un permis de lotir
Adresse	Allée des Jacinthes
PRAS	Zone habitation à prédominance résidentielle – PPAS : « CHAUDRON » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 20/10/2022

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 31 réactions, dont 14 demandes d'être entendus et de 3 demandes d'être présents.

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

Le bureau d'architecture a été entendu.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- La faune et la flore
- La richesse de la biodiversité et des oiseaux présents sur le site
- Le pacte de la nature
- L'imperméabilisation du sol et la gestion des eaux
- Les lacunes de l'étude d'incidence
- Le fait que le terrain concerné (0,497 ha) s'inscrit dans un ensemble non bâti plus vaste, issu du même périmètre de lotissement ;
- L'abattage de 17 arbres ;
- Les incidences sur la biodiversité ;
- La diminution des besoins en logements ;
- Les incidences sur la mobilité résultant de l'ajout de 51 logements ;
- Le Jugement du tribunal de première instance du 29/10/2025 qui interdit la construction pour des terrain de 0.5ha jusqu'à l'approbation du nouveau GBP ou au plus tard jusqu'au 31/12/2026
- Problème de saturation du collecteur d'eaux usées

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir 01/LAFD/188286 délivré le 29/04/2014 (modifié le 25/11/2014 et le 20/10/2015); que la demande concerne plus spécifiquement le lot N de ce permis de lotir ;

Vu que la parcelle se trouve dans une zone à valeur biologique élevée ;

Attendu que la demande vise à construire deux immeubles de logements selon les prescriptions d'un permis de lotir

Procédure :

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

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 18/03/2022 au 16/04/2022 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 portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT : Dérogation à un permis de lotir ;
- Application de l'art.188/7 du COBAT : MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, D'une RCU ;
- Application de l'art. 175/15 du COBAT : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B :
 - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000m² ;
 - 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 ;

Considérant que 31 réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique et portent principalement sur :

- Les irrégularités d'affichage pendant l'enquête publique ;
- Le fait que le terrain concerné (0,497 ha) s'inscrit dans un ensemble non bâti plus vaste, issu du même périmètre de lotissement ;
- Le non-respect du jugement du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles du 29/10/2025 ;
- Le fait de construire sur un terrain non bâti ;
- L'abattage de 17 arbres ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

- Les incidences sur la biodiversité ;
- La diminution des besoins en logements ;
- Les incidences sur la mobilité résultant de l'ajout de 51 logements ;
- L'ajout des eaux usées à un réseau déjà fragile, sans analyse des effets cumulés ;
- Le manque d'une transition douce entre les gabarits urbains et le paysage rural ;
- L'augmentation de l'effet d'îlot de chaleur ;
- La fragmentation des espaces verts ;
- Un rapport d'incidences lacunaire ;

Avis :

Vu l'avis BMA du 11/07/2025 :

« Dans sa version actuelle, le projet ne démontre aucune ambition particulière ou ambitieuse pour participer à la qualité architecturale visé dans les missions du BMA. Le projet dans sa conception et son expression reste très standard. Afin d'avoir un avis positif, le BMA demande d'adapter le projet pour répondre aux remarques ci-dessus afin d'affirmer ses ambitions » ;

Vu l'avis Vivaqua du 25/09/2025 ;

Vu l'avis favorable de Sibelga du 25/09/2025 ;

Vu l'avis favorable du SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID du 7/10/2025 ; qu'il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 15/10/2025 ;

Vu l'avis AccessAndGo du 23/10/2025 ; que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU : *L'accès par le jardin doit se faire sur un revêtement stabilisé sans interruption et les cheminements PMR doivent être les plus courts vers les entrées des immeubles. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;*

Description du site :

Considérant que le projet se situe sur un vaste terrain à proximité de la limite ouest de la commune d'Anderlecht, entre le boulevard Henri Simonet, la route de Lennik et la ligne de chemin de fer L50A Bruxelles–Gand–Ostende, à proximité du campus ULB Erasme ;

Considérant que le site se trouve dans la vallée de la Pede, à proximité immédiate du parc du même nom ;

Considérant que le lot N faisait initialement partie d'un terrain agricole et constitue actuellement un terrain vague non bâti, situé à la frontière entre zone urbaine et zone rurale ;

Considérant que le terrain a une superficie de 4.972 m² et que, dès lors, la rubrique 20

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

(aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²) de l'annexe B du COBAT n'est pas applicable ;

Projet

Considérant que le projet vise la construction d'un ensemble résidentiel de 51 logements répartis en deux volumes distincts : le bâtiment A (37 logements) et le bâtiment B (14 logements) ;

Considérant que les deux bâtiments présentent un gabarit de R+2 + un étage en toiture et qu'un sous-sol commun comprend 43 emplacements de stationnement, des caves privatives et un local à vélos sécurisé ;

Affectation

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de 51 logements, et que cette affectation est conforme aux dispositions du PRAS ;

Considérant que l'affectation projetée est également conforme au permis de lotir, lequel prévoit l'implantation de logements sous forme d'immeubles à appartements ;

Implantation et gabarit

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre d'un permis de lotir dont l'implantation et l'empreinte des bâtiments ont été préalablement définies ;

Considérant que le projet ne concerne qu'une seule parcelle ; que cette parcelle a une superficie de 4.972 m² ;

Considérant que le bâtiment A constitue le volume principal ; qu'il comporte trois niveaux (R+2) surmontés d'un étage en retrait abritant des penthouses ;

Considérant que le bâtiment B adopte une conception similaire à celle du bâtiment A, avec un développement en R+2 et un étage en retrait ;

Considérant que la volumétrie et l'implantation des deux bâtiments respectent les prescriptions du permis de lotir ;

Considérant que la parcelle est bordée, à l'arrière du site, par une zone non aedificandi d'une largeur de sept mètres ; que, bien qu'un aménagement souterrain y soit autorisé, le parking a été volontairement reculé par rapport à la limite parcellaire afin de préserver les racines des arbres existants ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant que le permis de lotir prévoit, à l'ouest de la parcelle et parallèlement à la rue du Chaudron, un couloir vert d'une largeur de dix mètres devant être aménagé avec une végétation indigène spontanée, en vue de préserver le caractère paysager et naturel de la Promenade Verte ;

Considérant que le projet introduit deux cheminements traversant cette zone, un sentier piéton reliant directement la rue du Chaudron au site et un accès cyclable menant au local à vélos en sous-sol ; que ces interventions compromettent la fonction du couloir vert en tant que zone tampon écologique ainsi que son caractère naturel et sauvage ; qu'il convient, dès lors, de supprimer ces deux accès et de considérer cette zone comme non accessible, afin de ne pas nuire à la biodiversité ni au développement spontané de la végétation ;

Aménagement logements

Considérant que le projet propose une grande diversité de typologies d'appartements, à savoir :

- 1 studio (2 %) ;
- 13 appartements une chambre (25 %) ;
- 25 appartements deux chambres (49 %) ;
- 11 appartements trois chambres (22 %) ;
- 1 appartement quatre chambres (2 %) ;

Considérant que la grande majorité de ces logements bénéficie d'une double orientation, traversante ou d'angle, ainsi que d'un espace extérieur privatif, sous forme de jardin ou de terrasse ;

Considérant qu'il est recommandé d'organiser la configuration des logements de manière à ce que le plus grand nombre possible de grands logements puisse bénéficier d'un jardin ;

Considérant que seuls quatre appartements de deux chambres sont mono-orientés ;

Considérant que la plupart des logements présentent une bonne qualité spatiale et répondent aux exigences du Titre II du RRU, mais qu'il convient néanmoins d'améliorer certains aménagements intérieurs ;

Considérant que l'appartement une chambre « APP.0.9 » est sensiblement moins qualitatif que les autres unités du projet ; que les pièces de vie présentent une largeur très restreinte (entre 2,08 m et 2,90 m), conférant à l'ensemble un caractère de couloir peu fonctionnel ; qu'il convient dès lors de retravailler profondément la configuration de ce logement afin de garantir un bon aménagement des lieux ;

Considérant que dans plusieurs logements de deux ou trois chambres (notamment APP 0.2, 1.2, B.0.1, ...), les chambres secondaires présentent une largeur limitée (environ 2,00 m à 2,10 m) ; qu'il est regrettable que cette contrainte réduise la qualité et la flexibilité d'usage de ces pièces, même si les surfaces minimales réglementaires sont respectées ; qu'il convient d'examiner la possibilité d'une amélioration de ces aménagements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant que dans le bâtiment A, aux premier et deuxième étages, certaines pièces situées à l'arrière de la cage d'ascenseur respectent les superficies minimales prévues au Titre II du RRU, mais que leur configuration irrégulière, autour du noyau d'ascenseur, empêche une utilisation optimale de l'espace ; qu'il convient d'améliorer la disposition de ces pièces afin d'en renforcer la fonctionnalité ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle construction et qu'il est regrettable que les grands logements (3 chambres ou plus) ne disposent que d'un seul WC ; qu'il convient de veiller à ce que ces logements soient équipés de deux WC afin d'améliorer leur habitabilité ;

Considérant enfin que chaque logement dispose d'une cave privative située au sous-sol du bâtiment B ;

Considérant que le site est fermé par un portail ou une grille coulissante ; que les entrées des immeubles sont accessibles uniquement par l'intérieur du site ; qu'il semble que les boîtes aux lettres soient installées dans les couloirs d'entrée des immeubles ; que la manière dont les accès ont été pensés complique le travail des employés de la poste, livreurs et autres ; qu'également rien ne semble envisagé pour donner accès à un élévateur en cas de déménagement ; qu'il convient de clarifier les aspects pratiques liés aux boîtes aux lettres, aux livraisons, déménagements, déchets, gestion des visiteurs, etc ;

Architecture

Considérant que le bâtiment A est desservi par quatre noyaux de circulation verticale, chacun comprenant un escalier et un ascenseur, configuration qui garantit une répartition optimale des flux et une circulation interne fluide pour l'ensemble des résidents ;

Considérant que le bâtiment B dispose d'un unique noyau de circulation verticale implanté au centre du volume, assurant une distribution claire et fonctionnelle des logements ;

Considérant que la demande déroge à l'article 2.2.1.4 du permis de lotir, lequel impose que le niveau fini du rez-de-chaussée des immeubles à appartements soit situé entre 25 cm et 125 cm au-dessus du niveau du trottoir (mesuré à l'alignement dans l'axe de l'entrée piétonne) ; que pour les affectations secondaires non accessoires au rez-de-chaussée, le seuil minimal de 25 cm peut être ramené à 0 cm afin de permettre un accès de plain-pied et de garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ; que cette dérogation est sollicitée pour les deux bâtiments ; que l'article précité a été conçu principalement pour les lots implantés directement le long de la voirie publique, tandis qu'au sein du lot N, les bâtiments sont implantés en retrait, à une distance plus importante de l'Allée des Jacinthes ; que la forte déclivité du terrain (+3 m) justifie une adaptation du niveau du rez-de-chaussée afin de respecter le relief naturel ; qu'en conséquence, la dérogation sollicitée peut être considérée comme acceptable ;

Considérant que les bâtiments seront réalisés en briques de parement de teinte rouge foncé, associées à des menuiseries extérieures de couleur bronze ;

Considérant que cette combinaison chromatique, à la fois sobre et chaleureuse, favorise un vieillissement harmonieux et une intégration qualitative du projet dans son environnement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant que les deux bâtiments partagent un même langage architectural, bien que leurs formes diffèrent, l'un se présentant comme un volume quasi cubique et l'autre comme une barre longitudinale pliée à une extrémité, tous deux étant surmontés d'un étage en retrait ; que les façades en briques se développent selon une trame régulière, avec peu de variations dans le traitement des ouvertures ; que les espaces extérieurs sont tantôt intégrés au bâti sous forme de loggias, tantôt exprimés par des balcons saillants ou des toitures-terrasses ;

Mobilité

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'accessibilité C selon le RRU ;

Considérant que le parking souterrain sera accessible via une voirie interne reliant l'Allée des Jacinthes ;

Considérant que quarante-trois emplacements de stationnement automobile sont prévus, correspondant à un ratio de 0,84 place par logement ; que ce ratio est conforme à la norme minimale de 0,8 emplacement par logement, telle que définie dans le permis de lotir ;

Considérant que la surface totale réservée au stationnement des vélos s'élève à 215 m², répartie en deux zones distinctes et accessibles depuis la rue du Chaudron ;

Considérant que la rue du Chaudron est actuellement située sur le tracé de la cyclostrade C209 en direction du centre de Bruxelles, offrant ainsi une connexion directe entre les locaux vélos et cet axe structurant de mobilité douce ; que cette configuration permet en outre de séparer clairement les flux cyclistes de la circulation motorisée ;

Considérant que comme mentionné ci-dessus, il convient de revoir l'accès au local à vélos afin de ne pas compromettre la fonction écologique du couloir vert ; qu'il est recommandé de prévoir une nouvelle rampe d'accès intégrée au volume bâti ou, à défaut, d'envisager le déplacement du local à vélos au rez-de-chaussée afin d'en améliorer l'accessibilité ;

Considérant que pour le parking vélo, le support doit permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire ;

Déchets

Considérant que deux locaux à poubelles sont prévus, offrant une capacité suffisante pour accueillir les conteneurs nécessaires au tri sélectif des déchets, conformément aux prescriptions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Considérant que pour le bâtiment A, une superficie totale de 17 m² a été calculée en fonction du nombre estimé de résidents ; que pour le bâtiment B, un local à déchets d'une superficie de 8 m² est prévu ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant qu'en complément, le quartier Erasmus Gardens bénéficie d'un projet pilote mis en œuvre par Bruxelles-Propreté, visant à promouvoir l'utilisation de conteneurs enterrés ; que ces points de collecte, répartis dans l'espace public, permettent aux résidents de déposer leurs déchets à tout moment, indépendamment des horaires de ramassage ;

Considérant toutefois que, malgré la présence de ces dispositifs collectifs, le maintien de locaux à déchets au sein des bâtiments demeure justifié afin d'assurer une flexibilité suffisante, notamment en prévision d'éventuelles évolutions réglementaires ou organisationnelles ; que pour la commune et Bruxelles Propreté, il n'est pas envisageable d'avoir une gestion de déchets propre à ce site d'autant que le ramassage classique des déchets n'est pas prévu pour ce quartier et que la Commune ne souhaite pas voir les trottoirs de ce nouveau quartier encombrés de containers mobiles ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que la parcelle n'est pas reprise en zone d'aléa d'inondation ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de 1.357 m² de toitures vertes extensives (couche de substrat de 10 cm) sur les bâtiments A et B, ainsi qu'une toiture verte intensive de 388 m² (couche de substrat de 40 cm) sur la dalle du parking souterrain situé entre les deux volumes ; que ces toitures contribuent à la biodiversité ainsi qu'à une gestion durable des eaux pluviales sur le site ;

Considérant que les toitures végétalisées répondent davantage aux préoccupations environnementales liées aux îlots de chaleur urbains, qu'elles améliorent la qualité esthétique des immeubles et qu'elles offrent des opportunités pour une gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'il s'agit d'une nouvelle construction et qu'il est encouragé de prévoir une toiture la plus intensive possible pour les bâtiments A et B afin de lutter contre les changements climatiques ;

Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération d'eau de pluie d'un volume de 10 m³, alimentant uniquement plusieurs points de puisage, à savoir :

- un robinet par appartement disposant d'un jardin privatif (soit 14 robinets) ;
- un système d'arrosage automatique pour les espaces plantés ;
- quatre points d'eau destinés au nettoyage des communs ;
- un point d'eau pour le nettoyage des vélos en sous-sol ;

Considérant qu'aucun WC n'est raccordé à cette citerne en raison de la végétalisation intégrale des toitures, laquelle comporte un risque de coloration de l'eau et limite la capacité de récupération par absorption dans le substrat ;

Considérant que trois zones d'infiltration seront aménagées au sein des espaces verts :

- une noue d'infiltration le long de l'Allée des Jacinthes, d'une superficie de 71,5 m² ;
- une noue d'infiltration le long de l'accès au parking, d'une superficie de 25 m² ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

- une noue d'infiltration à l'est du bloc B, d'une superficie de 77 m² ;

Considérant que ces aménagements permettent une rétention temporaire des eaux de pluie, réduisent le ruissellement, favorisent la création d'un microclimat local et contribuent à la biodiversité en offrant des habitats à la faune et à la flore locales ;

Considérant que le projet prévoit également une sous-fondation drainante sous l'entrée carrossable, couvrant une superficie de 152 m² ;

Considérant que la citerne projetée déroge à l'article 16 du Titre I du RRU, en ce que son volume (10 m³) est inférieur au volume de 57,6 m³ recommandé ; que cette réduction est justifiée par la végétalisation intégrale des toitures et la présence de noues d'infiltration dimensionnées pour absorber une pluie centennale ; que l'eau pluviale est intégralement gérée sur la parcelle ; qu'en conséquence, la dérogation peut être considérée comme acceptable ;

Considérant que le volume total de rétention projeté s'élève à 96,8 m³, ce qui est suffisant pour accueillir une pluie centennale conformément aux recommandations de Bruxelles Environnement ;

Considérant enfin que le permis de lotir prévoit également un dispositif complémentaire de rétention des eaux pluviales sous la forme d'un bassin infiltrant dit « Bassin TucRail », dimensionné à l'époque pour recueillir les eaux de ruissellement des voiries et de certaines toitures, dont celles du lot N ; qu'en raccordant le trop-plein du système d'infiltration du projet à ce bassin, l'ensemble du dispositif permettra de gérer efficacement des épisodes pluvieux plus extrêmes que la pluie centennale ;

Paysage

Considérant la présence de plusieurs espèces d'oiseaux à proximité du site ;

Considérant que le projet se trouve le long d'une continuité verte (liaison entre les espaces vert) au PRDD ; qu'il s'agit de sentiers, de rues, d'avenues et de places, etc. possédant déjà un caractère vert ou requérant une verdunisation et une sécurisation poussée tant pour les piétons que les cyclistes afin de remplir pleinement leur fonction socio-récréative et écologique dans le cadre du Maillage vert ;

Considérant que la création de nouvelles façades est une bonne occasion pour y implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;

Considérant que l'aménagement extérieur vise à préserver un maximum de pleine terre, grâce à l'utilisation de matériaux perméables et à une implantation respectueuse du relief naturel ainsi que du cadre végétal existant du site ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant qu'une attention particulière a été portée à la cohésion sociale entre les habitants ; que la cour intérieure, aménagée en espace vert collectif au cœur du projet, est conçue comme un lieu de rencontre et d'échange, agrémenté de bancs et de zones ombragées favorisant la convivialité, le repos et les jeux d'enfants ; que cet espace central contribue à renforcer le sentiment d'appartenance et la qualité de vie des résidents ;

Considérant que le projet prévoit plusieurs cheminements, certains comprenant des marches et d'autres accessibles aux PMR ; qu'il est recommandé de rationaliser le nombre de cheminements afin d'augmenter la perméabilité du site et la taille des poches de végétation entre les deux bâtiments ;

Considérant que le projet implique l'abattage de dix-sept arbres à croissance spontanée, d'un diamètre maximal de 25 cm mesuré à 1,5 m de hauteur et d'une hauteur inférieure à quatre mètres ; que ces sujets, issus de la régénération naturelle des parcelles voisines, se trouvent dans l'emprise directe des futurs bâtiments ;

Considérant qu'en compensation, dix-sept arbres de haute tige ainsi que vingt-deux arbres à multi-troncs seront plantés sur le site ; que leur implantation a été soigneusement intégrée dans la composition paysagère du projet ;

Considérant qu'il convient d'indiquer clairement sur le plan d'implantation l'ensemble des arbres existants, en distinguant ceux destinés à être abattus de ceux conservés ; que les arbres à conserver doivent également être repris sur le plan paysager de la situation projetée ;

Considérant que les arbres existants situés en dehors de l'emprise des constructions seront maintenus, afin de préserver la structure végétale actuelle du site ;

Considérant que le plan de plantation privilégie des espèces adaptées au contexte local et favorables à la biodiversité ; que des massifs fleuris, des arbustes à baies, des espèces mellifères ainsi que des plantes attractives pour les abeilles, papillons et oiseaux viendront enrichir l'écosystème du site ; que les espèces sélectionnées sont majoritairement indigènes ou couramment utilisées dans les aménagements paysagers bruxellois depuis plusieurs décennies ;

Considérant que la gestion différée des zones paysagères (fauches tardives, prairies fleuries, plantes indigènes...) permettrait de favoriser la biodiversité sur la parcelle ;

Considérant que l'aménagement paysager déroge à l'article 2.1.10.1 du permis de lotir, en ce que les limites entre le lot et l'espace public ne sont pas constituées d'un muret doublé d'une haie ; que la haie séparant le site de la rue du Chaudron sera implantée à la limite du couloir vert, sans muret, afin de préserver la continuité écologique et la fonction de corridor biologique de cette zone non aedificandi ; que cet aménagement peut être considéré comme acceptable ;

Considérant qu'il est nécessaire d'adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la (petite) faune en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 5 à 10 mètres ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 20 novembre 2025

Considérant que conformément aux prescriptions du permis de lotir, les plantations proposées respectent l'exigence d'une palette végétale sobre, sans recours systématique à des variétés panachées ou trop colorées ;

Considérant que plusieurs dispositifs ont été intégrés afin de favoriser la faune locale, notamment :

- des abris pour abeilles solitaires ;
- des nichoirs pour chauves-souris, installés en hauteur dans les arbres et dotés d'ouvertures adaptées ;
- des nichoirs pour oiseaux, spécifiquement conçus pour les espèces cibles telles que le martinet, le moineau ou la pie ;

Considérant enfin que pour garantir la sécurité et le confort des usagers, un éclairage extérieur discret sera installé le long des cheminements et aux abords des accès ; que le site pourra être clôturé ou sécurisé durant la nuit, tout en conservant une atmosphère ouverte et accueillante en journée ;

Considérant qu'il faut limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier ;

Considérant que pour éviter d'éliminer des corridors écologiques (potentiels), il faut prévoir des éclairages de couleur ambre à rouge (couleur d'éclairement < 2200K), sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde, moyennant modifications, 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 20 novembre 2025

AVIS FAVORABLE à conditions

- Supprimer les accès situés dans le couloir vert et prévoir un nouvel accès au local à vélos (intégré au volume bâti) ou déplacer celui-ci au rez-de-chaussée ;
- Retravailler la configuration de l'appartement APP 0.9 pour en améliorer l'habitabilité ;
- Examiner la possibilité d'améliorer l'habitabilité des chambres trop étroites (2,0 à 2,1 m) ainsi que celle des chambres comportant de recoins (près des ascenseurs), ou justifier leur aménagement ;
- Veiller à prévoir deux WC pour les grands logements (3 chambres ou plus) ;
- Prévoir une toiture la plus intensive possible pour les bâtiments A et B ;
- Tenter de rationaliser le nombre de cheminements extérieurs ;
- Indiquer sur le plan d'implantation (situation de droit et projetée) et le plan paysager tous les arbres existants, en distinguant ceux à abattre et ceux à conserver ;
- Prévoir des arceaux vélos de type « U » inversé respectant les recommandations du Vadémécum vélo ;
- Placer un type d'éclairage (pour les différentes infrastructures) de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques (potentiels) et privilégier une couleur d'éclairage de < 2200K ou 2000K, des armatures basses et des systèmes à horaires limités et ou détection de présence ;
- Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la (petite) faune en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 5 à 10 mètres ;
- Préciser le fonctionnement pratique de allées et venues pour les visiteurs, poste, livraisons, déménagements, etc.(sonnettes, badges, boîtes aux lettres, etc.) ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement Urbain et mobilité	Mme DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	