

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
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 du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par MAYER
Objet de la demande	Construire 2 immeubles de logements comportant des parkings couverts et une surface commerciale au rez-de-chaussée de l'un des 2 bâtiments
Adresse	Rue des Trèfles 62B
PRAS	zone de forte mixité
PPAS	N° 20 "ABORDS DU RING" approuvé par arrêté royal en date du 06/11/1956

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

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 le bureau d'architectes ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

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 ;

Vu la situation de la demande dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dénommé « abords du ring » approuvé par l'arrêté du 06/11/1956 ;

Attendu que la demande vise à *construire 2 immeubles de logements comportant des parkings couverts et une surface commerciale au rez-de-chaussée de l'un des 2 bâtiments* ;

Procédure :

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

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/05/2025 au 08/06/2025 à Anderlecht pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions générales du PRAS :
 - 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application des prescriptions particulières du PRAS
 - 4.5.1° : Modification des caractéristiques urbanistiques ;
- 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 :
 - 7 : Implantation d'une construction isolée ;
 - 8 : Hauteur d'une construction isolée ;
 - au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 6 : Nombre 'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;
- Application des articles du COBAT :
 - 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B :
 - 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, suite à l'avis de la commission de concertation en date du 19/06/2025, le demandeur a notifié le fonctionnaire délégué le 25/06/2025 de sa décision d'introduire un projet modifié (art.177/1) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs le 19/11/2025 afin de répondre aux conditions imposées dans l'avis de la commission de concertation ; que les plans modifiés ont été déclarés complets le 15/12/2025 ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation contenait les conditions suivantes :

- Améliorer la mixité des fonctions au rez-de-chaussée ;
- Limiter la largeur du bâtiment 1 à 10m83 ;
- Conserver un gabarit de R+2 sur une profondeur de 27m pour le bâtiment 1 ;
- Enlever l'étage en toiture (R+5) du bâtiment 2 ;
- Conserver un gabarit de R+2 sur une profondeur de 27m pour le bâtiment 1 ;
- Intégrer les installations techniques dans la hauteur des bâtiments 1 et 2 ;
- Prévoir un calepinage pour les façades afin de renforcer leur caractère, ;
- Activer plus les rez-de-chaussée ;
- Améliorer la qualité des logements côté chemin privé ;
- Intégrer le réaménagement de la voirie (chemin privé) dans la demande de permis actuelle ;
- Fournir le plan d'alignement ;
- 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 ;
- 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 ;
- Replanter un arbre de même essence ou de même grandeur que celui abattu.
- 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 ;
- Ne pas réaliser les abattages 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 ;
- 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 ;
- Protéger les systèmes racinaires des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondation ;
- Mettre en place de petits aménagements en faveur de la faune et de la flore (zones refuges, nichoirs, ouverture entre parcelle, etc.) ;
- 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 ;
- Respecter les exigences de confort acoustique 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 transports multi-exposition ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

- Placer des arceaux vélos de section carrée/rectangulaire plein, respectant les recommandations 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 ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/01/2026 au 20/02/2026 à Anderlecht pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions particulières du PRAS
 - 25.1. Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

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

Avis :

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU de 23/12/2025 ;

PROJET MODIFIE

En ce qui concerne les conditions par rapport aux volumes bâtis :

Considérant que le plan d'alignement est transmis et repris dans le plan d'implantation ;

Considérant que l'immeuble avant offre un commerce à l'angle de la rue des Trèfles et de la voirie latérale ; que le long de la voirie latérale, 2 locaux pour profession libérale ont été ajouté ; que cela rend le rez-de-chaussée plus actif ;

Considérant que la largeur du bâtiment avant a été modifié et est de 10m80 sur toute sa longueur, à l'exception d'une partie du sous-sol qui nécessitait un élargissement pour permettre l'accès aux emplacements de parking (11m63) ;

Considérant que le gabarit du bâtiment avant a été modifié ; que le bâtiment avant offre actuellement un gabarit R+2 sur une longueur de 27m00 depuis la rue des Trèfles ;

Considérant que le gabarit du bâtiment 2 a également été modifié et que le bâtiment arrière offre maintenant un gabarit de R+4 ;

Considérant que les acrotères ont été remontées au droit des installations techniques ;

Considérant que les façades présentent un jeu de calepinage des briques ;

Considérant que la qualité des logements coté chemin a été amélioré ; que les 2 logements situés au rez-de chaussée de l'immeuble avant ont leurs pièces de vie située sur la façade arrière ou latérale, et présentent un local pour profession libérale le long de la voirie ;

Considérant que les locaux vélos seront équipés d'arceaux pour vélos de section carrée ou rectangulaire plein, respectant les recommandations du Vadémécum vélo

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

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 ;

Considérant que les modifications susmentionnées répondent aux conditions imposées dans l'avis de la commission de concertation ; que les adaptations apportées au volume du projet entraînent également une légère modification du programme du projet ;

Considérant que le projet modifié comporte :

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

Que 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) ;

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

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

Considérant que les 41 logements se répartissent comme suit :

- 9 studios représentant 22% de la totalité des logements (initialement 7) ;
- 6 appartements 1 chambre représentant 15% de la totalité des logements (initialement 2) ;
- 17 appartements 2 chambres représentant 41% de la totalité des logements (initialement 25) ;
- 9 appartements 3 chambres représentant 22% de la totalité des logements (initialement 10) ;

En ce qui concerne les conditions par rapport à l'environnement :

Considérant que afin de maximiser la gestion des eaux sur la parcelle, les toitures plates des deux bâtiments seront aménagées en toitures végétalisées extensives avec alvéoles de stockage d'eau, comprenant une épaisseur de substrat :

- soit < 10 cm, afin d'alimenter les citernes d'eau de pluie ;
- soit > 10 cm, afin de stocker l'eau, d'alimenter les plantations et de temporiser l'évacuation de tout trop-plein éventuel vers les noues ;

Considérant que des nichoirs seront installés dans le jardin commun afin de favoriser le développement de la biodiversité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Considérant que l'abattage du bouleau sera planifié en dehors de la période de nidification ; qu'un bouleau sera replanté dans le jardin commun en remplacement de celui qui sera abattu ; et que le bois mort sera maintenu sur le site ;

Considérant que les systèmes racinaires des végétaux existants seront protégés pendant les travaux ;

Considérant que les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste des espèces locales non envahissantes établie par Bruxelles Environnement, tant pour les végétaux arborés qu'arbustifs et herbacés ;

Considérant que des zones refuges, des nichoirs ainsi que des ouvertures entre les parcelles seront mis en place afin de favoriser et protéger la faune et la flore ;

Considérant que les clôtures délimitant le pourtour des jardins seront équipées d'ouvertures de 20 × 20 cm tous les 5 à 10 mètres ;

Considérant que les exigences de la classe B de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, notamment en matière d'isolation aux bruits des transports en situation de multi-exposition, seront respectées ;

Considérant que les modifications susmentionnées répondent aux conditions imposées dans l'avis de la commission de concertation ;

En ce qui concerne la condition par rapport au réaménagement de la voirie :

Considérant que la construction d'un bâtiment à l'arrière de la parcelle n'est envisageable que moyennant la modification du statut de la voirie privée en voirie publique ; qu'un accord de principe a été joint à la demande ; que ce document prévoit l'incorporation, dans le domaine public communal, de l'allée située rue des Trèfles 60, laquelle donne accès aux bâtiments du Foyer Anderlechtois, sous réserve que les frais de transformation soient pris en charge par le promoteur ;

Considérant que la demande modifiée prévoit un réaménagement de la voirie, situé devant l'immeuble, afin d'intégrer les accès au bâtiment avant ainsi qu'au bâtiment de citydev lui faisant face ; que cette proposition prévoit la création de 49 emplacements de stationnement, dont 3 réservés aux personnes à mobilité réduite, disposés perpendiculairement à la chaussée ; que la demande prévoit également le maintien des 5 arbres existants ;

Considérant que l'aménagement de voirie proposé se fonde principalement sur la situation existante, dépourvue de statut légal ; qu'aucune amélioration significative n'est proposée, hormis la libération des accès aux bâtiments ; que la proposition ne répond dès lors pas au principe de bon aménagement des lieux ; qu'il convient de revoir cet aménagement afin qu'il réponde aux besoins élémentaires des usagers de la voirie concernés ;

Considérant que la voirie prévue au projet ne dispose pas de trottoirs ; que l'article 4/§1 du Titre VII du RRU stipule que *"toute voie de circulation piétonne comporte un cheminement libre de tout obstacle d'une largeur minimale d'1,50 m d'un seul tenant"*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

; qu'en conséquence le projet n'est pas conforme au RRU sur ce point ; qu'il y a lieu de prévoir un trottoir continu de chaque côté de la chaussée carrossable d'une largeur minimale de 1,5 m ; qu'afin d'offrir un aménagement piéton le plus accessible et confortable possible, il y a lieu de tendre vers une largeur de trottoir de 2 m ;

Considérant que le stationnement est prévu en bataille dans le projet ; que du stationnement en bataille et en épi est source de danger lors des manœuvres des véhicules qui sortent en marche arrière (masque de visibilité), notamment vis-à-vis des cyclistes ; qu'il y a lieu de réorganiser de manière prioritaire le stationnement en longitudinal ; qu'il doit également être veillé à l'intégration paysagère afin d'éviter un effet trop massif (par exemple prévoir un espace tampon/végétalisé tous les X emplacements) ;

Considérant que les emplacements de stationnement n°13 à 18 sont localisés au droit des fenêtres de l'appartement du rez-de-chaussée ; qu'une telle proximité est susceptible de générer des nuisances significatives pour les occupants du logement, tant sur le plan sonore que visuel, et de porter atteinte à leur qualité de vie ; qu'il convient dès lors de reconsidérer l'implantation de ces emplacements de stationnement afin d'assurer un recul suffisant par rapport à la façade concernée ; qu'à cet égard, la mise en place d'une zone tampon constituerait une mesure appropriée (par exemple plantations arbustives ou haies) et permettrait d'atténuer les nuisances ;

Considérant que des arbres sont existants en voirie (Tilleuls) ; qu'il y a lieu de les conserver dans le projet et de les intégrer au réaménagement de la voirie ;

Considérant que les bâtiments prévus au projet disposent de locaux vélos ; que toutefois aucun parking vélo n'est prévu à l'extérieur pour les visiteurs ; qu'il y a lieu de prévoir des arceaux vélos à proximité des accès aux bâtiments ; que le modèle d'arceau vélo doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Considérant qu'il est également nécessaire de prévoir un passage pour les cyclistes et les piétons en provenance du projet Nova City, afin d'assurer une liaison sécurisée pour les usagers des modes de transport actifs entre le projet Nova City (I et II) et les projets implantés le long de la nouvelle voirie ;

Charges

Considérant que l'article 100 du CoBAT permet à l'autorité compétente de subordonner la délivrance du permis au paiement de charges d'urbanisme ;

Considérant que, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, la présente demande y est soumise ;

Considérant que la valeur des charges est fixée à 50 €/m² pour les logements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026

Considérant que le demandeur propose, dans sa note explicative, d'affecter ces charges au réaménagement de la nouvelle voirie publique (ancien chemin privé) ; que les aménagements de voirie inhérent à la réalisation du projet sont à charge du demandeur et ne peuvent pas être financés par des charges d'urbanisme ;

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 ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Prendre en charge la gestion de la désaffectation de la portion de la venelle ;**
- **Prendre en charge les aménagements de voirie inhérents à la réalisation du projet :**
 - **Prévoir un trottoir continu de chaque côté de la chaussée carrossable d'une largeur minimale de 1,5 m ;**
 - **Réorganiser les emplacements de stationnement afin d'améliorer la sécurité dans la rue ;**
 - **Intégrer les arbres existants dans le réaménagement de la voirie ;**
 - **Prévoir des arceaux vélos à proximité des accès aux bâtiments ;**
 - **Créer des connections sécurisées pour les usagers des modes de transport actifs entre le projet Nova City (I et II) et la nouvelle voirie ;**
- **Respecter l'avis SIAMU du 23/12/2025 ;**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 26 février 2026