

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite Le FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Objet de la demande	Régulariser les modifications de travaux exécutés dans le cadre du permis N° 01/PFD/1821462 : Modifications façades avant : dimension de menuiserie, disposition de baie, loggia, descente d'eau pluviale, chemins d'accès ; Modification des façades intérieures et arrières ; Modification de l' aménagement de toiture, garde-corps ; Déplacement des containers enterrés rue Delwaert vers l'avenue Simone Veil
Adresse	Rue Delwart 114
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	« QUARTIER DES TREFLES » du 28/03/2013.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 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 l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 23 juin 2026 visant à « Régulariser les modifications de travaux exécutés dans le cadre du permis N° 01/PFD/1821462 : Modifications façades avant : dimension de menuiserie, disposition de baie, loggia, descente d'eau pluviale, chemins d'accès ; Modification des façades intérieures et arrières ; Modification de l'aménagement de toiture, garde-corps ; Déplacement des containers enterrés rue Delwart vers l'avenue Simone Veil. », rue Daniel Van Damme 3 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, l'enquête publique du 17 septembre 2026 au 1er octobre 2026 et la Commission de concertation prévue 8 octobre 2026, pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126, § 11, du CoBAT, relatif aux demandes de modification mineure des permis délivrés, lesquelles ne peuvent porter que sur des dérogations relatives au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :

Titre Ier du Règlement régional d'urbanisme (RRU) - Caractéristiques des constructions et de leurs abords :

Article 10 - Eléments en saillie sur la façade ;

- Application de l'article 153, § 2, alinéa 2, du CoBAT, relatif aux dérogations à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol du 3 mai 2001 et ses modifications ;

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS "Quartier des Trèfles" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 28/03/2013 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006 entré en vigueur le 7 janvier 2007 ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme du 22 décembre 2016 entré en vigueur le 17 octobre 2019 ;

Considérant que le bien se situe dans le quartier « Bizet - Roue - CERIA », au sein de l'îlot fermé formé par l'avenue Simone Veil, la rue Daniel Van Damme et la rue Delwart ;

Considérant que le projet concerne la parcelle cadastrale 760A, section H, 8ème division, reconnue comme maison de repos selon le cadastre ;

Considérant que le bien correspond au lot 1 du développement immobilier du Fonds du Logement dans le quartier des Trèfles ;

Vu le permis d'urbanisme PU 52338 - 01/PFD/1821462 délivré au Fonds du Logement par le Fonctionnaire délégué visant à « construire un quartier durable (LOT 1) constitué de 178

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

logements, d'équipements et d'un parking souterrain de 99 places et aménager ponctuellement les trottoirs et voiries adjacentes (art.177) » ;

Considérant que la demande concerne la mise en conformité des modifications suivantes :

- Changement de la matérialité des loggias ;
- Modification de la couleur de la brique en façade arrière en harmonie avec la façade avant ;
- Modification du matériau de façade de la zone couverte de l'entrée ;
- Ajout DEP en façade ;
- Auvent vitré au-dessus des accès ascenseur dernier niveau ;
- Alignement des linteaux des châssis du quatrième étage des façades à rue ;
- Allège fenêtre chambre ;
- Agrandissement de la largeur de la baie de la porte d'entrée ;
- Alignement et déplacement de baie en façade avant ;
- Suppression du désenfumage ;
- Déplacement de la cabine haute tension du bloc H vers l'angle du bloc F ;
- Modification de la géométrie d'un voile porteur ;
- Agrandissement des largeurs des deux portes vers l'escalier de secours et déplacement de l'accès d'escalier de secours ;
- Réorganisation de 4 places de parking et définition des emplacements des 3 bornes de recharge ;
- Modification du modèle de pompe à chaleur et suppression des écrans acoustiques ;
- Protections collectives ;
- Réorganisation des stationnements vélo et vélo cargo ;
- Complexe vitré des halls EI60 avec porte EI1 30 ;
- Modification de baie en façade avant ;
- Abaissement du niveau du sas ;
- Largeur de la baie de la porte d'entrée G2 et G4 ;
- Modification des seuils des appartements adaptables PMR ;
- Décalage de mur porteur ;
- Modification des accès au bâtiment depuis les abords ;
- Correction graphique sur la nature du revêtement de sol ;
- Cheminements extérieurs ;
- Escalier entrée bloc A ;
- Implantation des panneaux photovoltaïques ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

Considérant que, conformément au PPAS « Quartier des Trèfles », les modifications apportées à l'aspect des façades ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la composition générale de l'ensemble ;

Considérant que l'installation de descentes d'eaux pluviales en applique sur les façades constitue une dérogation à l'article 10 du Titre Ier du Règlement régional d'urbanisme, relatif aux éléments en saillie, ainsi qu'à l'article 39 du Titre Ier du Règlement communal d'urbanisme, relatif aux caractéristiques des constructions et plus particulièrement aux descentes d'eaux pluviales ; que, toutefois, ces descentes d'eaux pluviales débouchent au sein de la zone de recul, sans empiéter sur l'espace public, et présentent dès lors un risque limité de dégradation ;

Considérant que les modifications apportées aux baies de fenêtres n'ont pas d'incidence sur le respect des exigences minimales en matière d'éclairage naturel des logements ;

Considérant que le déplacement de la cabine haute tension au sous-sol, à l'angle du bloc F, a nécessité l'aménagement d'une grille de ventilation naturelle en zone de recul ; que ce dispositif technique sera dissimulé par la végétalisation de la zone de recul ;

Considérant que, en toiture, la demande prévoit la suppression des écrans acoustiques initialement imposés afin de limiter la propagation du bruit généré par les pompes à chaleur ; que le Fonds du Logement a opté pour un modèle de pompes à chaleur plus performant, fonctionnant à plus bas régime et susceptible de générer moins de nuisances sonores ; qu'il appartient toutefois à Bruxelles Environnement de s'assurer de la conformité de l'installation aux normes applicables en matière de nuisances et de confort acoustiques ;

Considérant que les toitures plates des immeubles de logements accueillent désormais un nombre croissant d'installations techniques, telles que des panneaux photovoltaïques ainsi que des équipements de ventilation et de chauffage, nécessitant un accès régulier et sécurisé pour leur entretien et leur maintenance ;

Considérant que la demande prévoit l'installation de garde-corps nécessaires à la sécurisation des interventions des techniciens lors des opérations de maintenance en toiture ; que ces ouvrages, réalisés en acier galvanisé, sont implantés en retrait des façades et inclinés à 45°, limitant ainsi leur perception depuis l'espace public à hauteur d'homme ;

Considérant l'application de l'article 126, §11, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : dérogation à l'article 6 du Titre Ier du Règlement régional d'urbanisme relatif aux éléments techniques en toiture, ainsi qu'aux articles 3 et 4 du PPAS afin de permettre l'entretien et la sécurisation des toitures ainsi que de leurs équipements techniques, un garde-corps a été installé sur l'ensemble du pourtour des acrotères ; que cette intervention déroge aux articles 3 et 4 du PPAS ; que toutefois que cette installation est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité et d'entretien des toitures et qu'elle présente un impact limité sur les qualités urbanistiques du projet, la dérogation pouvant dès lors être admise ;

Considérant que la réorganisation des emplacements de stationnement pour voitures n'en modifie ni le nombre ni les caractéristiques ; que la répartition des emplacements destinés aux vélos est revue afin de mieux répondre aux besoins liés au stationnement des vélos cargos ;

Considérant que le cheminement d'accès au local vélo situé au rez-de-chaussée du bloc F aurait toutefois gagné à conserver sa largeur initiale, afin de permettre un croisement aisé des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

cyclistes ; que, pour le surplus, les modifications apportées aux cheminements piétons et aux différents accès apparaissent justifiées ;

Considérant que le niveau d'habitabilité des logements reste conforme ;

Considérant que le projet reste conforme aux prescriptions générales du PPAS « Quartier des Trèfles » ;

Considérant que l'espace de tri enterré est déplacé dans la rue Daniel Van Damme, sans que les motifs de ce choix soient précisés dans la demande ; que cette installation est, par ailleurs, identifiée comme étant située hors du périmètre de celle-ci ; que le sens de circulation a été modifié au cours de la réalisation du projet ; que la nouvelle implantation entraîne une réduction de la largeur du trottoir du côté de l'école « Les Trèfles » ;

Considérant que le nouvel emplacement réduit l'espace réservé aux piétons sur le trottoir ; qu'étant situé à proximité de l'une des entrées de l'école Trèfles, sans justification technique, cet aménagement n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande ne génère pas de charge d'urbanisme ;

Considérant que la demande est conforme au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 octobre 2026

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Justifier le déplacement de l'espace de tri par des éléments techniques et le cas échéant reconsidérer sa localisation et fournir l'avis de Bruxelles Propreté ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	