

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M. TIMMERMANS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par la COLIM S.A.
Objet de la demande	Transformer un hangar existant et des bureaux annexes en un commerce pour Colruyt et une activité de production immatérielle
Adresse	Avenue Joseph Wybran 45
PRAS	Espaces structurants, zones vertes, zones d'entreprises en milieu urbain
PPAS	PPAS « MEYLEMEERSCH » partiellement abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/09/2006

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 2 réactions

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 24 Septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain et en liseré d'espaces structurants du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS « Meylemeersch » partiellement abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/09/2009.

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/08/2026 au 16/09/2026 pour les motifs suivants :

- Application d'une prescription particulière 9bis 2 du PRAS : + de 1.000 m² de commerce ;
- Application de l'art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- Application de l'art. 175/15 du COBAT : - MPP - Enquête de 30 jours ;
- Application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (1B);
- 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. Dérogations au Titre I du RRU :
 - Art 6: Toiture (élément techniques)
 - Art 11: zones de recul aménagée en jardinet ;
 - Art. 13 Maintien d'une surface perméable ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 1 réaction ;

Considérant que la lettre de soutien salue l'élimination d'un chancre urbain en devenir et la pertinence de la création d'un commerce profitant aux nombreux étudiants et employés de l'HUB ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

Considérant que la demande est soumise aux avis des instances suivantes :

- SIAMU ;
- Access&Go ;
- SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID ;

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 02/07/82026, précisant notamment la nécessité d'une issue de secours pour le local technique du 1^{er} étage ;

Vu l'avis conforme au RRU d'Access&Go du 14/07/2026 ;

Vu l'avis Astrid du 14/07/2026 imposant une couverture radioélectrique indoor dans l'ensemble des parties accessibles au public du supermarché (parking intérieur inclus) ;

Attendu que le site d'étude se situe au niveau du rond-point Henri Simonet qui fait l'intersection avec le boulevard Henri Simonet, la route de Lennik et l'avenue Joseph Wybran ; Qu'il est délimité dans sa partie est par les voiries route de Lennik et avenue Joseph Wybran et dans sa partie ouest par la limite régionale ;

Vu que le bien sis avenue Joseph Wybran 45, immeubles R+01+TP et R+02+TP implantés sur 2 parcelles de 37.007m² et 1224m² cadastrée Division 7, Section F, Parcelle n°190Y et 194D, et répertorié en tant que bâtiment industriel et bureaux accessoires ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale CAT 0+3 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- PU 329176 – construire un complexe industriel– permis octroyé en 1988-1990 ;

Considérant que le périmètre de la demande et ses abords s'inscrit dans une copropriété comprenant plusieurs parcelles et exploitants différents, y compris 4 petites parcelles en direction du ruisseau du Vogelzangbeek, qui concerne par ailleurs les dossiers en instructions suivants :

- Dossier 01/PFD/1983405 de l'Erasmus Medical Center (HUB-CUB-ULB) - extraits :

Avis de BE de juin 2026 : *Considérant qu'il y a lieu de vérifier que toute chambre de visite soit suffisamment profonde pour que d'autres membres de la copropriété puissent s'y raccorder également ;*

Modifications demandées (art.191), dont : *Fournir un plan d'aménagement paysager, végétaliser et déminéraliser au maximum. Supprimer la place de stationnement située en zone verte et la replacer ailleurs ;*

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

- Dossier 01/PFU/1950856 permettant l'aménagement de la Promenade verte régionale (PrV) dans la partie ouest du site de la copropriété ;
- Dossier d'inspection en cours concernant la gestion des eaux usées ;
- Considérant les avis échangés dans le cadre de l'avant-projet de Colruyt (01/PROJ/1963312) ;

Considérant le projet d'aménagement de la Promenade verte régionale (PrV), dans la partie ouest du site de la copropriété, pour lequel un PU (01/PFU/1950856) a été délivré en 2025 ;

Projet :

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- Changer d'affectation d'activité productive industrielle vers commerce
- Créer un auvent d'entrée en façade nord
- Modifier les façades (parement, fenêtres, quai de déchargement) ;
- Démolir partiellement la mezzanine intérieure
- Séparer la partie bureaux du reste du bâtiment industriel
- Modifier l'aménagement intérieur
- Création d'un accès livraison sur l'avenue Joseph Wybran
- Modification de l'aire de livraison
- Créer un local vélo extérieur pour les employés
- Créer un accès piéton vers le rond-point Simonet
- Construire un cabine moyenne tension
- Modifier les aménagements extérieurs, création de noues infiltrantes
- Modifier l'aménagement du parking : création de 19 places non couvertes et suppression de 3 places de stationnement (64 vers 61) ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche de reconversion durable du bâti existant idéalement intégré dans le cadre bâti et le quartier ;

Considérant que la demande de PE actuelle vise à la fois à l'aménagement d'un magasin Colruyt dans l'ancien entrepôt, le développement de biens de production immatérielle dans les anciens bureaux, et l'aménagement des abords ;

Considérant que le projet prévoit 4396m² de superficie de plancher comprenant 2867m² de commerces et 1529m² d'activités productives de production de biens immatériels (cf.. Annexe 1) ;

Considérant l'application de la prescription 9 bis.2 du PRAS, en ce que le projet concerne la transformation d'un entrepôt en commerce dépassant le seuil de 1.000m² autorisés par bâtiment par le PRAS en zone d'entreprise en milieu urbain ; Que la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

présence de logements dans le quartier a fortement augmenté au cours des dernières années, notamment le long de la Route de Lennik et du Boulevard Henri Simonet et que l'offre commerciale existante est aujourd'hui limitée ; Que la création d'un commerce dans ce quartier vient par conséquent répondre à un besoin croissant ; Qu'un nouvel accès est créé depuis une voirie régionale pour assurer la livraison du site ; Qu'il est pas de nature à porter atteinte à la fonction principale de la zone, à savoir les activités productives, qui sont bien présentes dans l'îlot Erasmus Business Park ; Que dès lors la superficie de commerce est acceptable ;

Considérant que la superficie de 1529m² de production de biens immatériels est conforme à la prescription particulière 9bis 1 du PRAS ; Que cette partie du bâtiment est séparée du reste du volume ; Qu'elle est laissée sans aucune intervention et modification ;

Considérant que l'aménagement intérieur du commerce repose sur une organisation fonctionnelle et lisible, avec une zone d'entrée distincte, en façade nord, menant à une surface de vente de 1.620 m² ; que le service Collect&Go est directement connecté au parking intérieur ; que la zone de transit permet la gestion logistique des marchandises en lien avec le quai de déchargement et le service Collect&Go ; que les locaux sociaux, situés à l'étage, regroupent les espaces nécessaires au personnel dans une logique de compacité et de confort ; et que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite est assurée au rez-de-chaussée, notamment par la présence d'un sanitaire adapté ;

Considérant que la volumétrie du bâtiment existant est globalement conservée ; qu'une pompe à chaleur est placée sur le toit ; qu'elle déroge au RRU titre I article 8 §3 en ce que les éléments techniques ne sont pas intégrés à la hauteur de la toiture ;

Que l'enquête publique a listé la dérogation au RRU Titre I article 6§3 ; Qu'il s'agit d'une erreur matérielle car cette dérogation n'est pas applicable aux bâtiments isolés ; Qu'en l'occurrence la dérogation à mentionner est bien la dérogation à l'article 8§3 du Titre I du RRU ; Que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et qu'aucune réaction n'a été introduite sur cette thématique ; Que les éléments sont situés en retrait des façades et ne sont pas visibles de l'espace public ; Que dès lors la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'un auvent prend place sur la façade nord ; Qu'il signale l'entrée du magasin ; Que sa volumétrie est conforme au RRU Titre I ; Que la toiture de l'auvent est végétalisée ;

Considérant que les toitures existantes de la partie commerce sont rénovées énergétiquement ; Qu'elles sont équipées de panneaux photovoltaïques ; Que leur structure portante ne permet pas leur végétalisation ; Qu'en cela elle déroge au RRU Titre I article 13 car elles présentent une superficie supérieure à 100m² ; Que cependant il s'agit d'un bâtiment existant ; Que d'autre part d'autres mesures sont

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

prises pour améliorer la gestion des eaux sur la parcelle ; Qu'il y aurait lieu néanmoins de prévoir une couverture à albedo élevé afin de limiter l'effet de chaleur urbain ;

Considérant que la partie commerce du bâtiment est rénovée énergétiquement ; Que les façades sont revêtues de bardage gris ; Que les ouvertures sont modifiées pour répondre au besoin de l'exploitant ; Que les nouvelles baies et portes de secours s'inscrivent dans la trame verticale du bâtiment, marquée par les nervures, dont le rythme régulier est maintenu ;

Considérant qu'une porte de garage est placée en façade nord ; Qu'elle est située au côté de l'entrée du magasin et permet l'accès à un parking intérieur de 16 places ; Que l'aménagement intérieur est modifié en conséquence ;

Considérant qu'une partie de la mezzanine intérieure est démolie ; Qu'il y a lieu de réaliser un inventaire des matériaux et de prévoir leur réutilisation ;

Considérant que l'aménagement intérieur du bâtiment est modifié pour répondre au besoin de l'exploitant, que la mezzanine conservée est occupée par les locaux sociaux et un local technique ;

Considérant qu'un accès piéton et cycliste prend place le long du bâtiment et se poursuit à l'extrémité du parking vers le rond-point Simonet ; Qu'il permet d'assurer la sécurité de tous les usagers sur le site ; Que ce nouveau cheminement est également utilisé par les véhicules d'urgence et permet une sortie directe du site vers la voirie publique ;

Considérant que l'aire de livraison est modifiée ; Qu'un accès livraison est créé sur l'avenue Wybran de manière distincte de l'entrée de parking ; Qu'il est sécurisé par un portail de fermeture et une clôture ceinturant le site depuis l'avenue Joseph Wybran jusqu'au rond-point ;

Considérant qu'un espace vélo de 24 emplacements clients est placé à l'entrée du commerce ; Qu'un abri couvert pour 10 vélos employés est situé proche de l'aire de livraison ;

Concernant la prescription 24 du PRAS relative aux espaces structurants, le Projet vise à améliorer l'aspect général du site par la rénovation du volume principal et l'aménagement de l'espace vert entre le bâtiment et la voirie ; Que les arbres existants et les grandes plantations sont conservés dans la mesure du possible, et des zones d'infiltration sont aménagées ; Que le terrain est en outre séparé de la rue par une clôture de qualité au niveau de la limite de la parcelle ; Que le projet est donc conforme à la prescription ;

EAU

Considérant qu'en termes de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le projet prévoit 2 noues d'infiltration (Wadi) pour un volume total de 149 m³ ; que le calculateur

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

« Gestion à la parcelle des eaux pluviales » demande un volume géré de minimum 151 m³ ; que le trop-plein de ces noues est envoyé vers le Vogelzang ; que des situations de saturation du Vogelzang, en aval du site, sont connues (remontées d'eau du collecteur vers quelques habitations) et que prévoir un maximum de gestion des eaux pluviales sur site permettrait de réduire ce risque de saturation ;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU – Maintien d'une superficie minimale perméable ; en ce que la toiture plate existante de plus de 100m² n'est pas végétalisée ; que l'absence de végétalisation est justifiée dans la demande par le fait que selon l'étude détaillée de l'ingénieur en stabilité, ceux-ci ne disposent que d'une marge limitée pour supporter des charges supplémentaires ; qu'il est prévu de retirer une couche d'étanchéité existante pour combiner une nouvelle isolation et étanchéité avec des panneaux photovoltaïques (20kg/m²) ; qu'une toiture végétalisée même extensive ne peut pas être installée car la structure du toit ne peut pas supporter une charge supplémentaire de 100kg/m² ;

Considérant que le rapport d'incidences fait état d'un taux d'imperméabilisation de 0,71 inchangé ; que, toutefois, les modifications apportées à l'aménagement des abords semblent être de nature à entraîner une évolution de ce taux ; qu'il conviendrait dès lors de vérifier et, le cas échéant, de mettre à jour cette donnée ;

Considérant qu'en termes de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation, le projet ne prévoit que 30 m³ alors que le calculateur « Réutilisation » de Bruxelles Environnement demande un volume de minimum 44 m³ ; que les eaux récupérées ne proviennent que de la moitié des toitures du magasin Colruyt ; que les eaux pluviales de l'autre moitié des toitures sont envoyées directement dans une noue d'infiltration sans passer par la citerne de récupération ; que pour le même motif que la gestion des eaux pluviales à la parcelle, il y a lieu de maximiser la récupération et le tamponnage sur site afin de diminuer la saturation en aval du Vogelzang ;

Considérant que les plans de l'ancien permis d'environnement de Gerli SA, qui occupait précédemment le bâtiment, indiquent la présence de 2 citernes de récupération d'eau pluviale de 5 m³ chacune ; Que Colruyt a indiqué à Bruxelles Environnement qu'une des 2 citernes a été retrouvée ;

Considérant qu'en situation actuelle, l'ensemble des exploitations de l'ilot où se trouve le projet de Colruyt ne sont pas connectées à un égout public (hormis peut-être le site de l'Hôpital Erasme qui doit encore confirmer le statut de son égouttage) ;

- que les eaux usées et les eaux pluviales des différentes entreprises sont toutes collectées et renvoyées vers la « mare Wybran », un bassin de tamponnage, avant rejet de toutes eaux dans le Vogelzang ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

- que le mauvais état de cette « mare » a été constaté par Bruxelles Environnement, des contaminations y sont constatées et qu'en définitive ces contaminations se retrouvent dans le Vogelzang (ruisseau et réserve naturelle) ;
- qu'un dossier d'inspection a été ouvert fin 2025 : d'anciennes fosses septiques d'au moins une partie de la copropriété n'étant manifestement pas entretenues correctement ;
- qu'un collecteur d'Hydria est présent à proximité du projet, de l'autre côté de l'avenue Joseph Wybran ;
- que Colruyt a déjà obtenu un accord de principe de la part d'Hydria pour la connexion du rejet des eaux usées à leur collecteur ;
- que suite à une réunion entre Bruxelles Environnement et les différents propriétaires du site, Colruyt a marqué son engagement à prévoir une chambre de visite qui permettrait d'y connecter l'ensemble des eaux usées des bâtiments de l'ilot ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche visant à répondre aux enjeux de durabilité ; que les implantations commerciales de ce type sont généralement stables dans le temps, ce qui encourage à la mise en œuvre d'aménagements durables et résilient ; qu'il convient dès lors d'adopter une approche proactive en matière de gestion des eaux pluviales, notamment en augmentant les surfaces perméables et en remplaçant, lorsque les contraintes techniques le permettent, les revêtements asphaltés présents sur le parking par des revêtements perméables ou des massifs plantés ;

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

Considérant la prescription générale 0.2 du PRAS, concernant les espaces verts, le Projet prévoit une surface d'espaces verts totale de 1.885 m², soit environ 25% de la superficie du Site (7.612 m²) ; Que l'espace vert au Sud du bâtiment comprend 1.485 m² d'un seul tenant ; Que le Projet est donc conforme à la prescription ;

Considérant la localisation du projet et de la copropriété :

- dans le réseau écologique bruxellois (zones de liaison), au sens de l'ordonnance nature et par rapport à la réserve naturelle du Vogelzangbeek juste en contrebas ;
- par rapport à la Promenade verte régionale et son évolution prévue (projet 01/PFU/1950856 avec permis délivré) ;

Considérant que le projet implique l'abattage d'au moins un arbre et d'arbustes/haie (considérés comme non soumis à permis) pour la création d'un nouvel accès livraison au sud du bâtiment ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

Considérant que la zone prévue pour l'aménagement de la zone de livraison est déjà minéralisée ; que toutefois, le chemin vers le quai de déchargement entraîne la suppression d'une partie de l'espace vert en zone de recul ; que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU - Aménagement de la zone de recul, en ce qu'une aire de livraison, une cabine moyenne tension et des emplacements vélos sont prévus en zone de recul ;

Considérant que ce nouvel accès livraison va créer une rupture supplémentaire dans la zone de liaison du réseau écologique (densément végétalisée en situation existante) ;

Considérant qu'« Afin de sécuriser le quai de (dé)chargement et les espaces verts créés à l'arrière du bâtiment (dont les noues), la partie Sud du Site sera clôturée » (rapport d'incidences p.56) ; Que la haie arborée semble pourtant déjà créer une « barrière » difficilement franchissable ;

Considérant que « L'éclairage du bâtiment existant sera remplacé : un éclairage performant sera mis en place au sein de l'Etablissement, avec recours au LED à l'intérieur comme à l'extérieur » (RI p. 38) ;

Considérant que le rapport d'incidences ne propose pas de mesures atténuantes.

MOBILITE

Voitures :

Considérant que le site dispose d'un parking extérieur de 67 emplacements, dont 3 appartiennent à l'ULB, dont le marquage est partiellement effacé et actuellement utilisé en journée par des usagers divers ; que l'offre de stationnement public est inexistante le long de l'avenue Joseph Wybran à hauteur du site, mais présente de manière limitée le long de la rue Meylemeerssh, en zone bleue à stationnement gratuit de courte durée, bien que des stationnements non conformes y aient été observés lors de la visite du site ; et qu'un parking relais de 675 places (P+R Lennik) est situé à proximité immédiate du site ;

Considérant la présence au sein du parking à ciel ouvert de Colruyt, de 3 emplacements de parking ainsi que d'un accès livraison de l'Erasme Medical Center ;

- que ces places sont concernées par la demande de permis d'environnement n°1952455 dont l'Hôpital Erasme est titulaire, que leur accès se fera uniquement via l'accès du parking Colruyt ;
- qu'il n'est pas nécessaire de lier ces emplacements à ceux de la demande de Colruyt selon les principes de l'unité technique et géographique mais qu'il y a lieu de garantir l'accès à ces emplacements par l'Hôpital Erasme en tout temps ;

Bornes de rechargement :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

Considérant que selon l'arrêté ratio bornes du 29 septembre 2022, le parking est considéré comme étant un nouveau parking et doit donc respecter immédiatement les ratios de bornes électrique fixés par l'arrêté pour l'année 2035 ;

Considérant que l'aménagement du parking extérieur est partiellement modifié ; Que le nombre de places est diminué de 64 places à 61 places ; Que des places PMR sont aménagées au droit de l'entrée du commerce, des places avec recharge électriques sont positionnées le long du bâtiment et une zone est délimitée à l'usage exclusif des futurs usagers de la zone d'activité de production de biens immatériels ; Que la circulation du parking est maintenue depuis le parking situé sur la parcelle et accessible depuis l'avenue Joseph Wybran ;

Vélos :

Considérant que Bruxelles Environnement recommande un ratio de 1,5 emplacement vélo par 100 m² de surface commerciale accessible au public ; que sur une superficie de référence de 1.685 m², 25 emplacements vélos sont requis ; que le projet prévoit 34 emplacements au total, dont 24 en extérieur à proximité de l'accès client et 10 emplacements couverts et sécurisés pour le personnel ; que les supports vélos de type U inversé permettent également l'accueil de vélos cargos et longtails ;

Considérant que le modèle commercial des supermarchés Colruyt est notamment caractérisé par des achats en volume ; qu'il convient dès lors de prévoir un nombre suffisant de stationnements pour vélos de grande capacité, notamment adaptés aux vélos-cargos, afin de répondre aux besoins spécifiques de la clientèle et encourager l'usage des modes de déplacement doux ;

Considérant la proximité avec la Promenade Verte, il convient d'envisager un accueil plus généreux et confortable des usagers en vélos ;

Considérant qu'un nouveau passage piéton est envisagé au sud du site mais pas encore formalisé ;

Livraisons :

Considérant que le projet prévoit une voie de livraison accessible depuis l'avenue Joseph Wybran, (vers Vlezenbeek) tandis que la sortie s'effectue via la sortie sud du parking (utilisée par la clientèle), pour retourner vers le rond-point ; que cette configuration permet un accès au quai de déchargement sans manœuvre ni marche arrière sur la voie publique ; que cette proposition a été discutée avec Bruxelles Mobilité (voir Annexe A05 RIE) ;

Considérant que les livraisons seront organisées en dehors des heures de pointe et le nombre de livraisons est limité que l'entrée des camions est clôturée et ne peut être ouverte que par les chauffeurs de camion par une télécommande, assurant ainsi une gêne minimale sur la voirie ;

Considérant que de plus, l'itinéraire des camions est fixe, c'est-à-dire, que les camions viennent toujours de la même direction et repartent dans la même direction, les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

chauffeurs sont tous formés par Colruyt et peuvent donc être formés aux dangers potentiels, et l'entrée est relativement facile en termes de manœuvres ;

Considérant que le quai de livraison n'est pas couvert, et donne sur une « cage à vidange », qui se trouve également à l'extérieur, clôturée par des grilles ; que celle-ci est protégée de la vue par un aménagement extérieur vert et dense ; que l'espace grillagé prévu pour le quai de livraison pourrait également accueillir le stockage de déchets et de vidanges ;

Considérant qu'un tel stockage à l'air libre serait visible depuis les abords et pourrait générer des nuisances ; qu'il convient dès lors soit de le supprimer et de réduire en conséquence l'emprise au sol de l'espace grillagé, soit de prévoir un volume fermé, intégré à l'abri du quai de livraison, pour accueillir ces éléments ;

Accès modes actifs :

Considérant que l'entrée du supermarché n'est pas directement orientée vers la voie publique, cette configuration étant notamment induite par la présence de l'aile de bureaux / future activité productive implantée vers le rond-point ; que cette disposition contribue à donner au projet une configuration relativement introvertie, celui-ci apparaissant comme tourné vers l'intérieur de la parcelle plutôt que vers la ville ;

Considérant que la qualité et la lisibilité de l'entrée depuis le rond-point gagneraient à être renforcées par un aménagement plus ouvert et plus qualitatif, permettant de mieux identifier l'accès au site sans recourir à une signalétique importante ; qu'il conviendrait, dans cette optique, de réduire la perception d'un accès destiné aux véhicules et de privilégier un traitement davantage intégré aux cheminements et aux espaces publics ; que le remplacement de la barrière levante par des plots escamotables permettrait notamment de clarifier cette distinction et de limiter les risques de confusion quant à la destination de cet accès ;

BRUITS

Considérant la zone de livraison à ciel ouvert et que le voisinage faisant face au quai est constitué du Campus Erasme où des kots pourraient potentiellement être installés et subir une nuisance en cas de livraison en soirée ou de nuit ;

ENERGIE

Considérant la localisation de la pompe à chaleur en extérieur au-dessus d'une des 2 noues ;

Considérant que l'humidité dans l'air induite par la présence de cette noue risque d'influencer négativement le rendement de la pompe à chaleur ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, 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 24 Septembre 2026

Déchets :

Considérant que les invendus du magasin seront collectés quotidiennement par une organisation caritative et que les denrées non valorisables seront intégrées au flux de déchets du magasin ; que les déchets sont évacués via les camions de livraison vers des centres de traitement situés à Ollignies, Ghislenghien ou Hal, avec tenue d'un registre des déchets ; que les déchets de cartons et plastiques font l'objet d'un tri sélectif et d'un compactage sur site ; que les déchets de boucherie sont évacués deux fois par semaine par un collecteur agréé, sous contrôle de l'AFSCA, avec suivi des quantités et des envois ; et que les piles, batteries et vidanges déposées par les clients sont stockées dans des zones dédiées à l'entrée du magasin ;

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013, des charges d'urbanisme sont imposées lors de la délivrance d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour le calcul des charges d'urbanisme est de 2.867 m² de commerce ;

Considérant que dès lors, la valeur des charges est fixée à 125 EUR/m² pour le **commerce** ; que le montant provisoire des charges d'urbanisme s'élève dès lors à 358.375 EUR, soit 2.867 m² X 125 EUR ;

Considérant que la demande entraine la modification de la destination de la partie bureau ; que celle-ci était accessoire à l'activité industrielle et qu'elle est modifiée en activité de production de biens immatériels ; que cependant aucun travaux soumis à permis d'urbanisme n'est envisagé pour cette partie ; que dès lors, elle ne doit pas faire l'objet de charges d'urbanisme ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Réaliser un inventaire des matériaux des zones démolies et prévoir leur réutilisation ;**
- **Respecter l'avis du SIAMU du 02/07/2026;**
- **Placer un revêtement à albédo élevé en toiture ;**
- **Augmenter le volume des noues d'infiltration jusqu'à au moins 151 m³ ;**
- **Augmenter le volume de récupération des eaux pluviales à 44 m³ et y connecter l'ensemble des toitures du magasin et du parking couvert de manière à ce que les eaux pluviales passent d'abord par la citerne avant d'atteindre la noue. Il y a lieu de réfléchir à l'opportunité d'intégrer dans le projet de récupération l'ancienne citerne de 5 m³ d'eau pluviale qui a été retrouvée ;**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

- Améliorer la visibilité, qualité, le confort et la sécurité de l'entrée sur le rond-point ;
- Améliorer l'offre et le confort des emplacements vélos (couverture, nombre) ;
- Augmenter la capacité d'infiltration des eaux de pluie au niveau du parking ;
- Evaluer les besoins de la future occupation des bureaux au-delà du nombre de places de stationnement ;
- Exclure tout stockage de déchets et de vidanges dans l'espace grillagé du quai de livraison et réduire l'emprise au sol de cet espace en conséquence ; ou prévoir, pour le stockage des déchets et des vidanges, un volume fermé équipé d'un abri de quai de livraison, en précisant sur les plans son implantation, ses dimensions, ses matériaux et ses modalités d'accès ;
- Dimensionner la chambre de visite des eaux usées de manière à accepter les eaux usées de toutes les exploitations du site qui ne sont pas encore raccordées à l'égout public ou au collecteur d'Hydria ;
- Fournir à Bruxelles Environnement un planning des travaux pour la modification des eaux usées de l'ensemble du site ;
- Une fois les travaux réalisés, fournir à BE les preuves de ce raccordement, décrire celui-ci et, s'il y a eu des changements, les préciser sur plans ;
- Ne pas réaliser d'abattage d'arbres/ arbustes/ haies durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août ;
- Intégrer au projet davantage de (re)végétalisation afin de compenser la rupture créée dans le corridor écologique en lisière du site/ front de voirie, par exemple à l'aide de plantes grimpantes, haies, végétalisation extensive de davantage de toitures ;
- Adapter les barrières et clôtures afin de permettre le passage de la (petite) faune (<https://renature.brussels/fr/actions/ville-animale/cloturez-sans-exclure-la-faune>) ;
- Réaliser les nouvelles plantations conformément aux listes des espèces conseillées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées (liste synthétique "Espèces végétales indigènes et conseillées" et listes spécifiques via <https://renature.brussels/fr/actions/ville-animale/plantez-pour-les-animaux>)
- Fournir le plan paysager du périmètre objet de la demande ;
- Contribuer à la consolidation d'un plan paysager global pour l'ensemble de la copropriété et coordonner ainsi la gestion commune des espaces extérieurs végétalisés ;

Ce plan paysager devra s'inscrire dans une dynamique de maillage, en prenant en compte les connexions écologiques déjà présentes dans et autour du site du projet ;

Pour toute question/coordination concernant le projet d'aménagement de la promenade verte régionale, prendre contact avec Pierre Molter et ou Emilie

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 Septembre 2026

Holemans (pmolter@environnement.brussels,
eholemans@environnement.brussels) ;

- Limiter autant que possible toute éventuelle nouvelle pollution lumineuse, y compris pendant le chantier : pas de nouvel éclairage extérieur vers le ciel ni en direction des zones végétalisées (<https://renature.brussels/fr/actions/quartiers/reduisez-la-pollution-lumineuse>) ;
- Garantir en tout temps l'accès aux emplacements et à la zone de livraison de l'Hôpital Erasme entre les emplacements 75 et 76 du parking de Colruyt ;
- Respecter les ratios de bornes de recharge électrique prévus pour les nouveaux parkings par l'arrêté ratio bornes du 29 septembre 2022 : 30% d'emplacements avec borne pour les parkings bureaux et 20% pour le parking magasin ;
- Ne réaliser les livraisons que du lundi au samedi entre 7h et 19h, hors jours fériés ;
- Écarter la pompe à chaleur de la zone de noue de manière à éviter toute influence de l'humidité sur son rendement.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M. TIMMERMANS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	