

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement de la ville M^{me} DEVRIENDT
et mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M^{me} SMETS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par Le Fond du Logement de la Région Bruxelles Capitale
Objet de la demande	Régulariser les modifications apportées au permis référencé 01/PFD/1822131 (octroyé le 01/02/2023) en cours de chantier, entre autres: la modifications des moloks enterrés, des modifications de façade, d'aménagements intérieurs, la réduction du nombre d'emplacements vélos, le placement de PAC entourés de caissons acoustiques en toiture la suppression de la crèche prévue du côté de l'avenue Simone Veil au profit de deux plus petites entités d'équipement d'intérêt collectif dont un cabinet médical.
Adresse	Avenue Simone Veil 41
PRAS	zone d'habitation
PPAS	« Quartier des Trèfles » approuvé par l'arrêté du 28/03/2013

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 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'une réaction.

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

Les demandeurs et le bureau d'architecte et d'étude ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à régulariser les modifications apportées au permis référencé 01/PFD/1822131 en cours de chantier ;

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS « Quartier des Trèfles » approuvé par l'arrêté du 28/03/2013 ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/04/2026 au 23/04/2026 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 6 : éléments techniques en toiture ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu les demandes d'avis envoyées à Bruxelles Propreté, à Access&Go et à Sibelga le 05/03/2026, en même temps que l'accusé de réception de dossier complet ; qu'aucun de ces avis n'a encore été réceptionné ;

Vu l'avis favorable du SIAMU du 05/05/2026 ;

Vu l'avis d'Access&Go du 30/04/2025,

Vu l'avis de Vivaqua du 17/03/2026 ;

Situation du site :

Attendu que la présente demande concerne le lot 3 des développements réalisés dans le quartier par le Fond du Logement ; que le site occupe la parcelle cadastrale H766A, d'une superficie de 6.574 m² ; que le site du projet se situe dans un îlot délimité par la rue des Trèfles au sud, la route de Lennik à l'est, la rue du Pré à l'ouest ainsi que par l'avenue Simone Veil (aussi appelée « la Rambla ») au nord ;

Qu'il s'agit d'un nouveau développement comprenant plusieurs immeubles, que celui-ci vient refermer un îlot déjà partiellement bâti ; que la parcelle est mitoyenne du côté de la rue des Trèfles avec une maison de gabarit R+1+T ; qu'elle est mitoyenne également du côté de la route de Lennik avec un immeuble à appartements de gabarit R+2+T ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

Que la construction de ce développement a été autorisée dans un permis délivré le 01/02/2023 par le fonctionnaire délégué ; que ce permis avait pour objet : la construction d'un ensemble de 127 logements, une crèche de 49 places, une salle communautaire, un commerce casco et un parking couvert de 72 places dans le nouveau quartier durable des Trèfles (lot 3) ;

Attendu que le site se trouve dans le PPAS « Quartier des Trèfles », que celui-ci est récent puisqu'il a été approuvé en 2013 ; que le périmètre du PPAS est délimité par la chaussée de Mons, la rue des Trèfles, la rue Delwart, la rue James Cook, la rue du Bouquet, la rue Pierre Schlosser et la rue Alexandre Pierrard ; que l'îlot est repris en zone d'habitation du PPAS ;

Attendu que le site se trouve en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol donc une parcelle polluée sans risque ;

Projet :

Considérant que le permis 01/PFD/1822131, octroyé le 01/02/2023, a été mis en œuvre ; que la présente demande vis à régulariser les modifications intervenues en cours de chantier, qu'il s'agit entre autres de:

- la modification des moloks enterrés,
- modifications de façade,
- modifications de baies,
- modifications en toitures;
- modifications d'aménagements intérieurs,
- adaptations SIAMU,
- adaptations des locaux techniques suivant les exigences de Vivaqua et Sibelga ;
- la réduction du nombre d'emplacements vélos,
- du placement de PAC entourés de caissons acoustiques en toiture,
- la suppression de la crèche prévue du côté de l'avenue Simone Veil au profit de deux plus petites entités d'équipement d'intérêt collectif dont un cabinet médical ;

Considérant que la modification la plus importante concerne la suppression de la crèche ; que cet équipement était implanté face à la place piétonne prévue dans le PPAS ; que cette modification intervient suite à la non-obtention de subsides ;

que la présente demande prévoit donc de diviser cet espace de 1133m² en deux espaces plus restreints :

- une surface brute de 708,5m² au rez-de-chaussée et de 196m² au sous-sol, accessible depuis l'angle entre la rue Simone Veil et la route de Lennik, et disposant d'un jardin de 292 m² en intérieur d'îlot ;
- une surface brute de 283m² avec un jardin/terrasse de 89m² en intérieur d'îlot et accessible depuis l'avenue Simone Veil ;

que la présente demande propose l'aménagement d'un cabinet médical dans la plus petite surface des deux ; qu'il s'agit d'un équipement médical présentant 7 cabinets médicaux ; que cette proposition est adéquate et qu'il est pertinent de maintenir des équipements au rez-de-chaussée afin d'activer l'espace public ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

que ce changement d'utilisation nécessite quelques adaptations, que celles-ci sont peu impactantes et acceptables ;

que l'espace extérieur initialement prévu pour accueillir les enfants de la crèche est transformé en prairie fleurie ;

que la plus grande surface n'a pas encore trouvé de preneur, que le demandeur continue les démarches afin de trouver un gestionnaire pour une crèche de préférence mais plus petite de 30 à 35 enfants ; que la première utilisation donnera l'utilisation de droit ;

considérant qu'en ce qui concerne les modifications au niveau des terrasses rentrantes, il s'agit d'uniformiser le niveau des baies d'accès entre toutes les copropriétés, que ces modifications ne sont pas perceptibles en façade ;

considérant qu'en ce qui concerne les modifications en toitures, les 10 cabanons d'ascenseur ont été modifiés et qu'il a fallu adapter la hauteur des balustrades prévues au sommet de la cabine, que ces transformations sont intervenues afin de respecter les normes, qu'il s'agit d'une différence de 40 cm ; que cette modification n'est pas perceptible depuis l'espace public, qu'elle est minime et n'impacte pas l'esthétique des façades ;

que la demande initiale prévoyait un système de pompes à chaleur (PAC), celle-ci étaient dessinées sans l'encombrement des caissons acoustiques ; que l'implantation des PAC avait été définie pour respecter les gabarits autorisés par le PPAS ; qu'en chantier il a fallu combiner les contraintes de l'étude acoustiques et les contraintes de descente de charges de stabilité que certaines PAC ont dû être déplacées ou pivotées à 90°; que les caissons sont très grands, que leur hauteur totale a été augmentée de 80 cm et que certains sont très visibles depuis l'espace public, qu'il s'agit d'une modification regrettable mais acceptable en ce qu'elle répond aux exigences régionales en matière d'énergie ;

que toutes ces transformations extérieures en toiture sont en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ; qu'au même titre que pour le permis initial, ces dérogations sont acceptables car elles respectent les gabarits et impositions du PPAS ;

que la commission de concertation avait demandé dans la demande de permis initial de prévoir des toitures semi-intensives et de maximiser le nombre de panneaux photovoltaïques ; qu'afin de permettre un entretien facile des toitures et de leurs équipements techniques, un garde-corps de 1,1 m de hauteur a été placé tout le long des acrotères ; que les photos montrent que d'une part ces garde-corps sont extrêmement visibles et d'autre part, qu'ils ne sont pas esthétiques et pas intégrés harmonieusement aux façades ; que cette modification est inacceptable, que la notice explicative mentionne que les autres solutions envisagées n'ont pas été retenues ; que ces garde-corps ne sont pas dessinés en élévation ;

que ces transformations ne sont pas conformes aux articles 3 et 4 du PPAS, que ce dernier permet un acrotère de 1,1m en prolongement de la façade mais pas de garde-corps ; que cette dérogation n'est pas acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

que les modifications en toiture ont pour effet de réduire légèrement la superficie des toitures vertes semi-intensive, qu'afin de compenser cette perte le pouvoir de rétention des toitures a été légèrement augmenté ;

que des brise-vue d'1,9m ont été ajoutés aux terrasses du R+3 le long du mitoyen de la rue des Trèfles, que cette modification intervient suite à un accord trouvé avec le propriétaire voisin ;

qu'au niveau du bâtiment de la copropriété A, la demande initiale prévoyait des panneaux de résine aspect bois, que la présente demande vise à régulariser le changement de ce matériau en panneaux de teinte unie beige ; que la modification reste dans l'esthétique générale du bâtiment telle que prévue par le permis initial ;

qu'en ce qui concerne la modification des baies, le sens d'ouverture de certains châssis a été inversé, et des châssis du rez-de-chaussée ont été modifiés pour uniformiser la hauteur des tablettes (appartement A.01/001 et A02/001), répondre à des soucis de stabilité (appartement A.01/001) et respecter les complexes de toitures-jardin (appartement A.02/001), que l'aménagement des appartements et leur conformité au Titre II du RRU n'en sont pas impactés ; que certaines baies ont été légèrement décalées afin de faire correspondre les plans et les façades ;

que de manière générale, les modifications n'ont que peu d'impact sur l'esthétique générale de la façade et s'intègrent harmonieusement dans l'ensemble ;

que certaines baies longeant directement la coursive en façade intérieure ont été supprimées, qu'il s'agit de 7 baies de la copropriété E, que le SIAMU imposait des baies EI60 sans ouvrant, qu'il s'agit de baies donnant dans des cuisines, ou de la petite baie de la chambre 2 partagée ; que ces suppressions

de baies sont sans incidences sur le respect du Titre II du RRU et des conditions de confort et d'habitabilité des espaces concernés ; que ces modifications ne sont pas visibles depuis les espaces publics ;

que certaines zones de recul ont été clôturées, que ces aménagements ne sont pas conformes à l'article 8 du PPAS, qu'il y a lieu de supprimer les clôtures ;

que pour le reste des modifications, elles ne sont pas soumises à permis d'urbanisme ;

qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs, certains escaliers ont été modifiés mais sans incidence sur les logements ;

qu'une partie des modifications d'aménagements intérieurs sont mentionnés pour des questions de transparence mais ne sont pas soumis à permis d'urbanisme ; que cela a pour effet d'alourdir inutilement les documents ;

que le nombre d'emplacements vélos a été réduit de 328 à 322 donc 6 emplacements en moins ; que le projet respecte toujours les exigences minimums de 1 emplacement vélo par

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 7 Mai 2026

chambre ; que ces emplacements sont supprimés suite aux plans de stabilité ; que ces modifications sont acceptables ;

considérant que les 5 zones de moloks enterrés étaient prévues pour les 3 lots en accord avec Bruxelles Propreté, que la zone 5 ne répondait pas aux exigences de sécurité et d'accessibilité PMR, que cette modification est acceptable ; que les autres zones ont parfois dû être légèrement déplacées en fonction de la position des impétrants ;

Gestion des eaux :

Considérant que le permis initial prévoyait d'évacuer les eaux pluviales des balcons via une busette et tombaient dans une zone en gravier au pied du bâtiment, que les eaux de pluies ainsi évacuées s'infiltraient donc dans le sol ; que cette solution a été modifiée, que les eaux pluviales des balcons et loggias sont maintenant évacuées via des descentes d'eaux pluviales et donc rejetées à l'égout ;

Que cette modification impacte les façades puisque des descentes d'eaux pluviales ont été multipliées ; qu'il y a lieu de respecter l'article 10 du Titre I du RRU ; qu'il y a lieu de fournir une note précisant si les modifications respectent la section du Titre I du RCU ;

De manière générale :

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications intervenues en cours de chantier ; qu'un chantier de cette échelle fait toujours face à des imprévus et changements, que la plupart d'entre eux sont acceptables en ce qu'ils ne modifient pas profondément le projet et sont minimales ;

Que par contre d'autres modifications extérieures et visibles depuis les espaces publics doivent faire l'objet de modifications pour être acceptable et ne pas trop impacter l'esthétique globale du projet ainsi que les gabarits ;

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 7 Mai 2026

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Rendre les garde-corps en toiture invisibles depuis l'espace public ;**
- **Supprimer les clôtures en zone de recul ;**
- **Fournir une note détaillant la conformité de la demande à la section 4 du Titre I du RCU ;**

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement de la Ville et Mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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