

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 juillet 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** Mme DEVRIENDT  
**Environnement** Mme STAELS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par <b>Hôpital Erasme – Cliniques Universitaires de Bruxelles</b>
Objet de la demande	<b>Changer l'affection d'un entrepôt en activités logistique et activités productives de haute technologie, transformer les façades, construire un étage dans le bâtiment et modifier l'aménagement extérieur. Exploiter des installations du site EMC (Erasme Medical Center) comprenant un parking, une polyclinique, un espace logistique et ainsi que des laboratoires liés à l'ULB</b>
Adresse	Route de Lennik 900
PRAS	Espaces structurants, zone d'entreprises en milieu urbain

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 juillet 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 observation et/ou demande à être entendu.

**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 2 juillet 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 01/06/2026 au 30/06/2026 pour les motifs suivants:

- Application de la prescription particulière 9bis 1 du PRAS : + de 2.000 m<sup>2</sup> d'activités productives ;
- 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 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;

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

- 23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

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

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

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

Vu les avis favorables sous conditions du SIAMU du 06/03/2026 et du 26/06/2026 ;

Vu l'avis partiellement conforme au RRU d'Access&Go du 04/03/2026 ;

Vu l'avis Astrid du 24/02/2026 ;

Historique du site :

Vu que le bien sis route de Lennik n°900, immeuble R+01+TP implantée sur 3 parcelles de 263m<sup>2</sup>, 1224m<sup>2</sup> et 38534m<sup>2</sup> cadastrée Division 7, Section F, Parcelle n°190X, 190Y et 194B, est répertorié en tant que bâtiment de bureaux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 juillet 2026**

Vu les archives communales à cette adresse :

- N°47233 (PU 40617) – construire un immeuble de bureaux + entrepôt – permis octroyé le 09/07/1991 ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Entrepôt ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble de bureau avec entrepôt ;

Vu la demande précédente 01/VFD/1784950, introduite à la commune d'Anderlecht le 1/05/2021, pour changer l'affectation d'un entrepôt en activités logistiques et activités productives de haute technologie, transformer les façades, construire un étage dans le bâtiment et modifier l'aménagement extérieur ; Qu'elle a reçu en date du 19/05/2022 un avis favorable sous conditions d'étudier un projet de gestion des eaux pluviales in situ (temporisation, toiture verte, infiltration) et d'aménagement paysager (végétalisation) des parkings et le soumettre au facilitateur eaux de Bruxelles environnement ; et fournir une note concernant la modification des installations classées et le cas échéant faire une nouvelle demande de permis d'environnement ; Que cependant la demande a été retirée pour erreur de procédure puisqu'il devait s'agir d'une demande de permis mixte ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un entrepôt en activités logistiques et activités productives de hautes technologies, transformer les façades, construire un étage dans le bâtiment et modifier l'aménagement extérieur ; Qu'elle reprend pour partie la demande de permis d'urbanisme 01/VFD/1784950 en limitant les modifications du bâti et que les conditions de la commission de concertation ont mené à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme mixte ;

Situation du site :

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 route de Lennik n°900, immeuble R+01+TP implantée sur 3 parcelles de 263m<sup>2</sup>, 1224m<sup>2</sup> et 38534m<sup>2</sup> cadastrée Division 7, Section F, Parcelle n°190X, 190Y et 194B, est répertorié en tant que bâtiment de bureaux ;

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 :

- N°47233 (PU 40617) – construire un immeuble de bureaux + entrepôt – permis octroyé le 09/07/1991 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 juillet 2026**

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 Entrepôt ;

Considérant que le périmètre de la demande, à savoir le bâtiment EMC (Erasmus Medical Center) et ses abords proches, s'intègre dans une copropriété de plusieurs organisations/exploitants ;

Considérant l'ensemble des parcelles de la copropriété (y compris les quatre petites parcelles en direction du ruisseau du Vogelzanbeek) et les dossiers en cours par ailleurs au sein de la copropriété :

- Projet Colruyt dans la partie (au) sud du site (01/PROJ/1963312),
- Projet BE d'aménagement de la Promenade verte régionale (PrV) à l'ouest, dans la zone verte au PRAS (01/PFU/1950856) ;

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 :

- Transformer l'entrepôt en bureaux/espaces haute technologie, espace de stockage logistique et locaux techniques et informatiques ;
- Etendre la superficie de plancher ;
- Modifier les façades (parement, fenêtres, quai de déchargement) ;
- Modifier l'aménagement du parking sans changer le nombre de places et supprimer 2 quais de livraisons ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- 00 - Zone de stockage d'archives, espace de stockage/entreposage mobilier, locaux technique ;
- 01 - Bureaux, sanitaires personnel, vestiaires personnel, bureau logistique, salle de réunion, salle de séminaire, archivage, bureau pharmacie, laboratoires, locaux 'utility', divers locaux, locaux techniques, box de consultation, salle d'attente, cafétéria sanitaires public ;

Considérant que la demande de PE actuelle vise à la fois à couvrir les installations existantes du site EMC (Erasmus Medical Center) comprenant un parking, une polyclinique (centre de consultations et de prélèvements de l'Hôpital Erasme), un espace logistique, suite à l'expiration du permis d'environnement précédent, et à couvrir les nouvelles installations liées au projet (notamment augmentation du dépôt de gaz (rubrique 1B) et l'ajout de 2 laboratoires dans le bâtiment C (rubrique 1B) suite à la reconversion d'une partie de l'entrepôt) ;

Considérant que les travaux de réaffectation/réaménagement ont été réalisés et que les installations classées sont exploitées, Qu'il s'agit d'une demande de régularisation ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 juillet 2026**

Que dès lors, dans le cas où le permis d'environnement est délivré, celui-ci entrera en vigueur immédiatement et les conditions d'exploiter devront être appliquées sans délai ;

Considérant l'application de la prescription 9 bis.1 du PRAS, en ce que le projet concerne une la transformation d'un entrepôt en espace d'activités productives dépassent le seuil des 2000m<sup>2</sup> autorisés par bâtiment par le PRAS en zone d'entreprise en milieu urbain ;

Considérant que le projet prévoit 14931m<sup>2</sup> de superficie de plancher comprenant 5812m<sup>2</sup> d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (équipement de soins), 4418m<sup>2</sup> d'activité productive de haute technologie, 4332m<sup>2</sup> de services intégrés aux entreprises et 60m<sup>2</sup> autres (locaux techniques) (cf.. Annexe 1) ; que le projet engendre une faible augmentation volumétrique par comblement de l'angle sud-est rentrant et s'implante de manière appropriée dans le volume bâti ;

que la volumétrie intérieure est conservée dans la partie nord-est tandis que l'aménagement intérieur est modifié dans la partie sud ; Qu'une mezzanine est créée dans la hauteur du bâtiment ; Qu'elle est occupée par les laboratoires et locaux liés à l'activité productive de haute technologie ; Qu'une zone d'entrée et d'accueil ainsi que des bureaux, box, salle de réunion et cafétaria sont aménagés au rez ;

que de nouvelles ouvertures sont créées en correspondances des locaux intérieurs créés ; Que 3 portes de livraisons sont supprimées sur la façade latérale au profit de l'aménagement de la zone d'entrée ; Que l'angle rentrant est comblée par l'adjonction d'un local vélo ; Qu'un volume est ajouté sur la façade latérale et permet le stockage de déchets médicaux ; Que ce volume est conforme au RRU Titre I ;

que le projet prévoit d'apposer un parement ajouré composé de lamelles de stratifié haute pression imitation bois et écartement variable sur une partie de la façade « sud », et la façade « ouest » donc seulement sur la partie du laboratoire ; que le parement de béton des façades sera repeint en gris anthracite préalablement ; Que les intitulés des documents graphiques des façades sont erronées ; Qu'il convient de rectifier cela ;

qu'il convient également d'expliquer ce qu'il advient des porte de garage maintenue mais rendues inexploitable par le nouvel aménagement du parking ;

Considérant que la demande prévoit la réorganisation du parking et l'adaptation du relief du sol aux nouveaux accès ;

Que le demandeur déclare en séance qu'un quai de chargement/déchargement est maintenu dans la partie archives et un dans la partie laboratoire ;

Que l'aménagement du parking est modifié ; que les accès depuis les voiries ne sont pas modifiés ;

que le site est majoritairement imperméable ; Que la gestion des eaux pluviales est améliorée par la création d'environ 750 m<sup>2</sup> de dalles gazon au droit de certains des emplacements de stationnement, la création de 100 m<sup>2</sup> de pleine terre et de cheminement avec pavé drainant et la création d'une noue présentant un volume de 32,4 m<sup>3</sup> au niveau de la limite ouest de la parcelle ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 juillet 2026**

Qu'il conviendrait cependant de fournir un plan d'aménagement paysager détaillé avec les plantations prévues, de prévoir plusieurs strates et la plantation d'arbres à haute tige d'autant que la demande se situe à côté de la futur promenade verte et proche d'une zone verte; que cela permettrait d'améliorer le maillage vert ;

Qu'il serait également possible d'augmenter la perméabilisation des espaces, et maximiser les espaces de stationnement végétalisés afin d'apporter une ambition paysagère pour l'intégration du site dans son environnement immédiat ;

qu'une partie du site est située en zone verte ; Qu'il convient de ne pas implanter de place de stationnement supplémentaire dans cette zone, qu'en effet si des places existe déjà à cet endroit, un emplacement est rajoutée ;

Considérant que des panneaux solaires ont déjà été installés sur la toiture ;

Considérant que depuis 2020, Bruxelles Environnement (Département Eau) a constaté que les eaux usées de plusieurs bâtiments du site, situés avenue Wybran, dont les bâtiments concernés par le présent avis, ne sont actuellement pas raccordées au réseau d'égouttage public et sont rejetées vers la mare Wybran avant de s'écouler dans le ruisseau du Vogelzang, situé en aval du site de la demande, dans une vallée reprise en réserve naturelle.

qu'avant d'aboutir dans le milieu naturel, les eaux usées transitent vraisemblablement par certains ouvrages d'assainissement existants (fosses septiques, citernes, etc.) qui ne sont pas correctement identifiés ou entretenus.

qu'il s'agit d'une infraction environnementale ayant fait l'objet de mises en demeure par l'Inspectorat de Bruxelles Environnement.

Considérant que les différents propriétaires du site devront établir un inventaire complet des réseaux et ouvrages d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales présents sur leurs parcelles et sur cette base, une solution commune devra être définie afin de raccorder l'ensemble des eaux usées au réseau d'égouttage existant, conformément au zonage d'assainissement et aux prescriptions des gestionnaires concernés. Le principe envisagé étant de réaliser un raccordement unique du site au collecteur existant via l'égout interne de la parcelle ;

Que les chambres de visite devront être aménagées afin de permettre le contrôle des rejets de chaque propriété ;

Que les eaux pluviales devront rester séparées des eaux usées et être gérées de manière adéquate (notamment via des dispositifs d'infiltration tels que noues ou bassins d'infiltration) ;

Qu'en attendant le raccordement à l'égout, les fosses septiques existantes devront être entretenues et, le cas échéant, mises hors service après la mise en service du nouveau réseau de collecte et de raccordement ;

Que l'ensemble des propriétaires devra collaborer à la définition et à la réalisation de cette solution coordonnée

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 juillet 2026**

Considérant l'enlèvement de l'ancienne citerne de diesel enfouie, remplacée en 2022 par une citerne de récupération des eaux de pluie, en partie dans la zone verte ;

Attendu que le site se trouve en catégorie 0+3 à l'inventaire de l'état du sol donc une parcelle polluée sans risque ; Que Bruxelles Environnement a accordé une dispense à la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol dans le cadre du fait générateur prévu ;

que la RES en question a tout récemment été introduite et, bien qu'elle ne soit pas encore déclarée conforme, l'absence de pollution devrait rendre la réalisation de l'aménagement PrV rapidement possible ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il n'y a plus de livraisons par camion sur le site mais uniquement par camionnettes ; que les chargements/déchargements de ceux-ci sont des activités bruyantes et qu'il y a lieu de prévoir les quais à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant la proximité des logements (notamment Route de Lennik 960) ;

Que le site dispose de 139 places de stationnement pour voiture, que 15 places sont destinées au centre logistique et 6 places à l'usage des laboratoires, que le projet prévoit 12 emplacements vélo à l'intérieur du bâtiment ;

Que les données utilisées dans le rapport d'incidence pour évaluer les besoins en stationnement sont issues du PDE de l'hôpital Erasme de 2017, qu'il est nécessaire d'actualiser l'évaluation des besoins du site pour éviter le report en voirie ;

Considérant que la circulation prévue le long de la façade ouest ne présente pas d'intérêt particulier si ce n'est éventuellement pour le SIAMU ; qu'il y a lieu de vérifier avec le SIAMU si cet accès est nécessaire et le cas échéant de supprimer cette voirie en maintenant uniquement un cheminement d'évacuation piéton perméable ;

Qu'il conviendrait de préciser la circulation sur le site de manière générale ;

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 2 juillet 2026**

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

- Respecter l'avis du SIAMU du 06/03/2026 ;
- Fournir un plan d'aménagement paysager, végétaliser et déminéraliser au maximum ;
- Rectifier l'intitulé des documents graphique de façades et justifier le maintien des portes de garage rendue inutilisables ;
- Supprimer la place de stationnement située en zone verte et la replacer ailleurs;
- Préciser la circulation interne sur le site et démontrer l'adéquation de l'offre en stationnement avec les besoins des usagers dans une note de mobilité ;
- Prévoir des quais de chargement/déchargement intégrés au volume bâti et les dessiner en plan ;
- Le cas échéant supprimer la voirie non nécessaire ;
- Fournir à Bruxelles Environnement un planning correct et réaliste pour la mise en œuvre du raccordement complet à un réseau d'égouttage fonctionnel, et fournir les preuves de ce raccordement ;
- En attendant le raccordement à l'égout, fournir à Bruxelles Environnement un plan localisant les fosses septiques existantes et les attestations d'entretien de ces installations ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. CUMPS	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Environnement	Mme STAELS	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	