

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président /
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT
Environnement Mme STAELS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par NOWA
Objet de la demande	Demande de permis modificatif du permis 01/PFD/1764453 : remplacer le système de chauffage au gaz par des pompes à chaleur et ajouter des unités extérieures en toiture
Adresse	Chaussée de Mons 572A
PRAS	Espaces structurants, zone de forte mixité
PPAS	« BIESTEBROECK » approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 07/12/2017

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

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) 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 " BIESTEBROECK" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 7 décembre 2017 ;

Attendu que la demande vise à modifier le permis 01/PFD/1764453 en remplaçant le système de chauffage au gaz par des pompes à chaleur et en ajoutant des unités extérieurs en toiture;

Vu le permis d'urbanisme n°51849 – 01/PFD/1764453 délivré le 3 décembre 2021 visant à « démolir les bâtiments existants sur le site, construire 2 immeubles de logements (R+3 et R+6) sur un socle commercial (Lidl) et deux niveaux de 167 parkings souterrains sis rue P. Marchant, 21 et le long du Canal ainsi que construire un immeuble R+3 de bureau et logements sis chaussée de Mons, 572 » ; que les travaux ont débuté le 5 avril 2024 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité comprenant une enquête publique du 11 juin 2026 au 25 juin 2026 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126§11 du CoBAT – Dérogation à un PPAS : article 14 : éléments techniques en toiture ;
- Application de l'article 126§11 du CoBAT – MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions : RRU, Titre I, Article 6 : Toiture (éléments techniques) ;

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

Considérant que le bien se situe dans le quartier « Veeweyde-Aurore », au sein d'un îlot délimité par la rue Pierre Marchant, la chaussée de Mons, la rue François Gérard et le quai de Biestebroeck ;

que le projet concerne les parcelles cadastrales 177F3, 177H3 et 177K3, section C, 6ème division ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré prévoit initialement un système de chauffage alimenté au gaz ; que le projet envisage de remplacer ce système de chauffage au gaz par une solution de chauffage reposant sur des pompes à chaleur ;

Considérant que la demande n'entraîne aucune modification de l'affectation des bâtiments, de leur gabarit, de leur implantation ou de l'organisation des logements autorisés ;

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

que les adaptations nécessaires à l'intérieur des bâtiments demeurent limitées à des aménagements techniques et ne modifient pas les caractéristiques urbanistiques du projet autorisé ;

que l'installation des unités extérieures de pompes à chaleur constitue le principal élément visible de la présente demande modificative ;

que l'implantation de ces équipements a été étudiée de manière à limiter leur impact visuel et à préserver la qualité architecturale du projet ;

que les unités extérieures implantées sur les bâtiments A, B, C et D et sur la toiture-jardin ABC sont dissimulées derrière les acrotères et garde-corps, les rendant non perceptibles depuis l'espace public ;

que les unités extérieures prévues sur le bâtiment D sont implantées en retrait, derrière les volumes techniques et le local ascenseur, empêchant toute visibilité depuis la chaussée de Mons ;

que, dès lors, l'intégration des équipements techniques projetés ne porte pas atteinte à l'esthétique du projet ni à son insertion dans le tissu urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 14 des prescriptions littérales du PPAS « BIESTEBROECK », en ce que les installations techniques prévues dépassent le gabarit maximal autorisé et ne sont pas intégrées dans le volume du bâtiment ; que le remplacement du chauffage au gaz par des pompes à chaleur permet une amélioration significative des performances énergétiques du projet ainsi qu'une réduction de son impact environnemental ; que la généralisation de ce type d'installations de chauffage n'était pas envisagée lors de l'élaboration du plan, adopté en 2017 ;

Considérant que les hauteurs prévues par le PPAS « BIESTEBROECK » excèdent celles qui auraient pu être autorisées par le RRU ; que la demande déroge par conséquent également à l'article 6 du Titre I du RRU relatif aux éléments techniques en toiture ;

que ces dérogations sont acceptables en ce qu'elles n'ont pas d'impact sur les voisins, sont minimales, ne sont pas visibles depuis l'espace public et permettent d'améliorer les performances énergétique du bâtiment en réduisant la consommation d'énergies fossiles ;

que la hauteur maximale autorisée, mesurée à partir du niveau du trottoir de l'entrée principale, est de 13 m le long de la chaussée de Mons et de la rue Pierre Marchant, et de 6 m du côté du quai ; que les ensembles de capteurs extérieurs, habillés d'un bardage en bois, dépassent la hauteur de l'acrotère de l'ensemble des bâtiments A, B, C et D ainsi que de la toiture-jardin ;

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

que la conception du système de chauffage a été développée en concertation avec les ingénieurs en techniques spéciales, le responsable PEB et un bureau d'étude acoustique agréé afin de garantir sa conformité aux réglementations applicables ; que cette étude démontre que l'ensemble des équipements destinés aux logements respecte les seuils réglementaires en vigueur sans nécessiter des mesures particulières d'atténuation acoustique ;

que les bardages prévus autour des zones regroupant les unités extérieures (capteurs) présentent une vocation exclusivement esthétique, destinée à en améliorer l'intégration visuelle en toiture ;

que l'étude acoustique identifie la nécessité de prévoir un caisson acoustique spécifique pour la pompe à chaleur destinée à la profession libérale située sur la toiture-jardin du bâtiment ABC ; que ce dispositif permet d'assurer le respect des valeurs limites imposées par la réglementation régionale relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain ;

Considérant que les bâtiments de logement sont implantés à une distance suffisante les uns des autres ; que les capteurs installés sur la toiture du bâtiment A, émergence du projet, sont situés au-dessus des logements, de sorte qu'ils ne sont pas visibles depuis ceux-ci et n'engendrent que des nuisances limitées ; que le bâtiment D, implanté à front de la chaussée de Mons, est également éloigné des autres logements ; que le bâtiment BC présente une hauteur suffisante pour limiter l'impact des pompes à chaleur sur le voisinage existant ainsi que sur les logements prévus par le projet ;

Considérant que la modification du permis d'urbanisme ne génère pas de modification des charges d'urbanisme ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Environnement	Mme STAELS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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