

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> DE CORT  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
M<sup>me</sup> DEWACHTER

**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>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>THE DOX 1 s.a.</b>
Objet de la demande	<b>Transformer une unité productive et une partie d'unité productive au rez-de-chaussée en crèche de 4 sections de 18 enfants soit maximum 72 enfants</b>
Adresse	Rue du Nieuwmolen, 19
PRAS	Zone d'entreprises en milieu urbain, le long d'un espace structurant
PL	3/FL/100 – 01/LPFD/602092 – 16/07/2018

**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 d'entreprises en milieu urbain et le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir non périmé – lots 4.1 et 4.2, référencié 3/FL/100 et délivré en date du 16/07/2018 ;

Vu que le bien se situe Rue du Nieuwmolen au n° 19, immeuble implanté sur un terrain de 3.605 m<sup>2</sup>, inscrit sur quatre parcelles cadastrées 6<sup>ème</sup> Division – Section C – n° 289 e 4 (1.242 m<sup>2</sup>), n° 289 f 4 (445 m<sup>2</sup>), n° 289 g 4 (1.915 m<sup>2</sup>) & n° 289 h 4 (3 m<sup>2</sup>) ;

Vu que la demande vise à **transformer une unité productive et une partie d'unité productive au rez-de-chaussée en crèche de 4 sections de 18 enfants soit maximum 72 enfants** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/04/2026, que le dossier a été déclaré complet le 04/06/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.7 du PRAS – équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 11/06/2026 au 25/06/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive à cette adresse :

- n° PU 01/PFD/1753146 – Construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de 163 logements sur un socle productif (2.236 m<sup>2</sup>) et un parking ouvert au R+1 (132 emplacements) – permis octroyé le 28/07/2021

Vu la réunion d'avant-projet du 19 mars 2016 – AVP 2026/06 ;

Considérant que la demande vise à aménager, sur une superficie de plancher de 906m<sup>2</sup>, une crèche de 72 places réparties en 4 sections de 18 enfants, en transformant 2 unités d'activités productives (AP-4 en partie et AP-5 en totalité), qui sont situées dans un socle productif de trois immeubles de logement (163 unités) ;

Considérant que la *prescription générale 0.7. du PRAS, équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone*, est d'application ; que les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée, ainsi qu'avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Que lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les

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

prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

Que les zones d'entreprises en milieu urbain peuvent être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Que la nature de l'activité projetée est compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet ; que la prescription générale 0.7. du PRAS prévaut sur la *prescription particulière 9bis, zone d'entreprises en milieu urbain*, pour autant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir ; que l'équipement est une des affectations autorisées pour le lot 4.2. ; que les superficies maximales de plancher par affectation sont respectées ;

Considérant que le projet envisage le réaménagement de locaux dans un socle d'activités productives pour accueillir un équipement scolaire ; que le projet doit pouvoir proposer un cadre général et un environnement de qualité, ainsi qu'une qualité d'accueil, adaptés à un public spécifique ;

Considérant que la crèche sera agréée par Kind & Gezin ; que la validation des plans du projet par cet organisme n'a pas été transmise ; que le pouvoir organisateur de la future crèche (exploitant privé gérant 23 crèches) ne prévoit pas de modifications fondamentales du projet (mail du 30/03/2026) ;

Que le projet devra également se conformer aux prescriptions urbanistiques telles que le bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'en situation projetée, l'aménagement est motivé comme suit :

- Crèche de 72 enfants, organisée en 4 sections de 18 enfants de 71m<sup>2</sup> à 100m<sup>2</sup> ; nombre de sections nécessaires pour la viabilité économique du projet ;
- Sections 1, 2 et 3 au rez-de-chaussée, section 4 à l'étage accessible par un escalier ; sections 1 et 2 profitant d'une double hauteur ;
- Augmentation des apports d'éclairage naturel ; 42m<sup>2</sup> d'ouverture ajoutés en façade ; double hauteur des sections 1 et 2 permettant d'éclairer les espaces en profondeur ;
- Dortoir de la section 4 profitant d'un éclairage direct ; éclairage indirect pour les sections 1 et 2 ; dortoir intégré à l'espace de vie pour la section 3 (espace unique polyvalent) ;
- Espaces extérieurs couverts, créés en lien direct avec chacune des sections, permettant de disposer d'espaces de jeu protégés de la pluie et du soleil ;
- Au droit des espaces de jeu, adaptations en façade afin de remplacer des panneaux vitrés et/ou des caissons en vitrage émaillé (7m<sup>2</sup>) par une maille métallique (62m<sup>2</sup>) identique à celle du parking et de la rue intérieure, en n'impactant pas les profilés de la façade rideau ;
- Zones de change et kitchenettes positionnées en fonction des attentes d'évacuation existante et en veillant à ne pas positionner les kitchenettes en contact direct avec les zones de change ;

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

- Sections ventilées par un groupe VMC (P / E de +/- 3.790 m<sup>3</sup>/h / 3.540 m<sup>3</sup>/h) placé au-dessus du local vélos des appartements ; dortoirs alimentés en air neuf par ce groupe ;
- Pas de préparation des repas sur place ;
- Portes d'accès au bureau et à la section 3 dans le sas d'entrée – section 3 servant de section d'accueil et de départ ;
- Rangement poussettes au fond de l'accueil ; offre en vestiaires et casiers convenant à l'exploitant ;
- Sécurité assurée par contrôle d'accès ; vidéophonie – 1 unité extérieure et 1 unité intérieure par section ;
- Emplacements de parking (5) mis à disposition du personnel dans le parking de l'immeuble ; places de parcage disponibles en voirie pour les parents ;

Considérant que le projet ne peut être contraire au principe de bon aménagement des lieux : que le changement d'affectation des deux entités d'activités productives est envisageable pour autant que l'agencement projeté soit cohérent avec la nouvelle fonction ; qu'il convient dès lors de répondre aux points suivants :

- Prévoir un sas thermique qui remplisse sa fonction pour tous les locaux, y compris la section 3 et le bureau ; la section 3, dont la porte est située directement à gauche de la porte d'entrée à rue, sera utilisée en tant que section d'accueil et de départ de la crèche ; cette section, particulièrement exposée aux mouvements d'entrées et sorties, n'est pas protégée par une zone tampon, alors qu'elle sera la plus impactée par ces flux ;
- Résoudre les contraintes techniques liées à l'installation d'un plancher intermédiaire en supprimant les vides sur double hauteur ; cette configuration induit le placement de fenêtres intérieures et de caillebotis pour l'entretien, qui ne s'intègrent pas à l'aménagement intérieur ; le plancher pourrait être prolongé jusqu'à l'alignement des fenêtres, moyennant une adaptation des panneaux composant la façade (comme c'est déjà le cas au niveau de la porte d'entrée) ;
- Etage non desservi par un ascenseur ; absence qui pose question pour une structure qui accueille des enfants en bas âge ; quid quant à l'accessibilité de tous les types de visiteurs (enfants en poussette, femmes enceintes, toute personne présentant des difficultés de déplacement) et au confort d'usage ?
- Largeur de l'escalier et du palier de l'étage à rendre adéquate à des circulations destinées au public, soit un minimum de 1,50m voire 1,80m ;
- Assurer une transparence visuelle entre les différentes sections et avec le hall d'accueil ; prévoir un cloisonnement intérieur, en partie vitré, qui maintient des vues entre les espaces, tout en conservant une séparation physique ;
- Tel qu'introduit, projet ne répondant pas aux réglementations SIAMU ;

Considérant que le projet n'entend pas impacter l'aspect architectural du bâtiment ; que l'expression architecturale du socle, conçu initialement pour accueillir des activités productives, pourrait toutefois être adaptée afin de traduire la nouvelle affectation projetée tout en reprenant les codes architecturaux des façades existantes ;

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

Que la façade à rue joue également le rôle d'interface active entre les espaces extérieurs et intérieurs ; qu'elle doit pouvoir exprimer la fonction qu'elle abrite ; qu'il y a lieu d'animer les façades de la crèche afin de la différencier des autres fonctions et d'améliorer sa visibilité ;

Qu'un panneau d'allège opaque (et coloré), intégré au quadrillage des profilés existants, est envisageable au droit de l'épaisseur de la dalle de plancher ; que des vitrages émaillés colorés pourraient par ailleurs s'inscrire harmonieusement dans la composition d'ensemble et renforcer la visibilité de l'équipement ;

Qu'au niveau de la fermeture des espaces de jeu, un dispositif, autre que le maillage métallique du parking, pourrait être imaginé, avec une hauteur limitée et adaptée au caractère ouvert de l'espace ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le Titre VI du RRU ;

Considérant que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 12/06/2026, a émis un avis défavorable sur le projet – PU/2014.0415/47/CP ; qu'en l'état la demande de permis d'urbanisme devrait être refusée pour les motivations suivantes :

- Distances supérieures à plus de 30m d'un chemin d'évacuation ou de la sortie sans que le compartiment soit équipé d'une installation automatique de type sprinklage ;
- Accès au local poubelles non assuré par un sas ou à défaut équipé d'une installation d'extinction automatique ; la résistance au feu des parois n'est pas conforme ;
- Surface du compartiment supérieure à 750m<sup>2</sup> ;
- Nombre de sortie par niveau n'est pas atteint pour la mezzanine ; une sortie située à un étage doit être reliée au niveau d'évacuation par des escaliers fixes ;
- Portes de secours ne s'ouvrant pas dans le sens de l'évacuation ;

Que vu l'ampleur des manquements, le projet doit être revu ; que lors de l'introduction du projet modifié, le formulaire de demande SIAMU et la fiche descriptive devront être fournis afin que le projet puisse, à nouveau, être soumis à l'avis du Service Incendie ;

Qu'une version adaptée du projet, visant à solutionner les manquements relevés, a reçu un pré-accord de principe du Service Incendie (mail du 30/06/2026) ; que, notamment, la porte de secours dans le dortoir de la Section 1 serait supprimée ; que l'évacuation de l'étage serait assurée par une sortie de secours accédant à une cage d'escalier centrale du bâtiment (rue de la Manufacture) ;

Qu'en séance, l'architecte a confirmé que l'évacuation de l'étage sera effectuée via un chemin qui permet d'accéder à la cage d'escalier centrale existante ; que la superficie du local technique, situé au-dessus du local vélos des appartements, s'en trouve réduite ; que les dimensions de ce local technique restent suffisantes pour installer le groupe VMC de la crèche ; que les autres activités du socle productif sont autonomes et opérationnelles ;

Considérant que l'aval de Kind & Gezin sur l'aménagement et la capacité d'accueil n'a pas été fourni ;

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 en présence du représentant de la D.U.  
à condition de :

- Fournir le formulaire de demande SIAMU et la fiche descriptive adaptés afin que le projet modifié puisse être soumis à l'avis du Service Incendie ;
- Fournir l'aval de Kind & Gezin relatif à la création de cet établissement d'accueil pour la petite enfance ;
- Résoudre les inadéquations d'aménagement – supprimer les vides sur double hauteur en prolongeant les planchers ; à défaut d'un ascenseur, proposer une largeur d'escalier et de palier de mezzanine plus généreuse ; prévoir un sas thermique qui remplisse sa fonction pour tous les locaux (y compris la section 3 et le bureau) ; veiller à davantage de transparence visuelle entre les différents espaces (à faire figurer sur les représentations) ;
- Modifier l'expression architecturale de la façade de manière qu'elle reflète la nouvelle affectation projetée au niveau du socle productif du bâtiment – prévoir un panneau d'allège opaque au droit de l'épaisseur de la dalle, qui s'insère dans le quadrillage des profilés existants ; animer les façades afin de les différencier des autres fonctions ; pour la fermeture des espaces de jeu, imaginer un dispositif (autre que la maille du parking) qui ferme les espaces de jeu sur une hauteur limitée ;
- Confirmer les emplacements d'enseignes sur les façades ;
- Représenter les prises d'air VMC en façade ;

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> DE CORT	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

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

**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	