

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par le Foyer Anderlechtois
Objet de la demande	Régulariser la situation mise en œuvre des PU octroyés 01/PFD/1791950 et 01/PFD/1843294, situés sur les lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir "City Dox" 01/LPFD/602092
Adresse	Digue du Canal
PRAS	Zone d'entreprise en milieu urbain, le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 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 réaction.

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

Le demandeur et le bureau d'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain, le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à régulariser la situation mise en œuvre des PU octroyés 01/PFD/1791950 et 01/PFD/1843294, situés sur les lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir "City Dox" 01/LPFD/602092 ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir 01/LPFD/602092 ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 22/01/2026 au 05/02/2026 pour les motifs suivants :

- 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 : hauteur toiture (éléments techniques) ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations à un permis de lotir :
 - article 3.1.11.3 : brises-vues ;
 - article 3.2.1.2 : hauteur maximale des constructions ;

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

Vu l'avis favorable du SIAMU du 04/02/2026 ;

Vu le permis de lotir 01/LPFD/602092 délivré le 02/07/2018 pour créer 9 lots sur une superficie de 40.212 m² ; que le permis de lotir vise également la création d'espaces publics (voiries et espaces verts) en vue d'être rétrocédées aux instances publiques et repris sous les dénominations suivantes : un parc P0, deux espaces verts P1 et P2, une voirie piétonne P3 et deux voiries R1 et R2 ;

Vu le permis initial 01/PFD/1791950 délivré le 25/01/2022 par le Fonctionnaire délégué pour construire 3 bâtiments (R+14 (A), R+3 (B), R+8 (C)) de 171 logements sur un socle productif (2.925 m²) et de parkings (132) (lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092) ;

Vu le permis d'urbanisme 01/PFD/1843294 délivré le 13/09/2022 par le Fonctionnaire délégué pour modifier le permis 01/PFD/1791950 : rendre les

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

logements indépendants des énergies fossiles, modifications d'aménagements intérieurs sans modification du nombre de logements ;

Situation du site :

Considérant que le projet se situe le long du Canal Bruxelles-Charleroi en bordure de la Digue du Canal, à l'angle de la rue du Développement ;

Considérant que le projet concerne les lots 5.1 et 5.2 du permis de lotir 01/LPFD/602092 compris entre la Digue du canal, la rue de la Manufacture et la rue Hof ter Biest ;

Considérant que le projet de lotissement se divise comme tel :

- deux nouvelles voies publiques parallèles au canal, la première (R1 – rue de la Manufacture) traversant le site de part en part et séparant les lots 4, 5 et 6 côté canal aux autres, la seconde voie (R2 – rue de la Filature) séparant les parcelles déjà construites des lots 7 et butant contre le lot 3; d'une voie publique piétonne (P3 – rue du Nieuwmolen) reliant le boulevard Industriel au parc (le long du lot 3) ;
- un parc (P0) au centre du projet et deux espaces verts (P1 et P2) perpendiculaires au canal ;
- le lot 3 se développant le long du boulevard Industriel dans l'alignement des bâtiments déjà construits et le long de la rue du Développement ;
- les lots 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, et 6.1, 6.2 le long de la Digue du Canal et d'une des deux nouvelles voies publiques (rue de la Manufacture) ;
- les lots 7.1 et 7.2 situés entre le parc et la rue de la Petite Île ;

Projet :

Attendu que la demande ne modifie pas le programme de la demande à savoir : 171 logements sur un socle d'activités productives et de parking ;

Que la présente demande vise à résoudre certains problèmes techniques rencontrés sur le chantier, ainsi qu'à harmoniser l'architecture de l'ensemble ;

Qu'il s'agit d'une régularisation en ce que les travaux ont déjà été réalisés, que le demandeur a dû prendre des décisions rapidement en cours de chantier ou à un moment où les travaux ne pouvaient raisonnablement être stoppés le temps d'obtenir un permis modificatif ;

Considérant que la demande vise plus particulièrement à :

- prolonger des séparations de terrasses sur 3 terrasses au 2^e étage du bloc A ;
- augmenter la hauteur libre de la porte d'entrée à enroulement à lamelles au niveau de la rue logistique ;
- modifier le sens d'ouverture de 3 portes au niveau de la rue logistique ;
- modifier les cabanons techniques en toiture du bloc B ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

- déplacer une porte interne à l'atelier AP-06 ;
- modifier la division des châssis de l'appartement A.3.6 ;

qu'en ce qui concerne la séparation des terrasses au 2^e étage du bloc A, le permis prévoyait des séparateurs sur une profondeur de 70 cm et avec une hauteur de 2,5 m ;

Que la demande régularise le placement d'un garde-corps sur le reste de la longueur de ces terrasses (1,5 m), que le garde-corps est de même type et de même hauteur (1,2 m) que ceux placés en façade à savoir en acier laqué blanc et à barreaudage vertical ; que la hauteur et le type ont été précisé par le demandeur en séance ;

que les appartements concernés par ces modifications sont les appartements A.2.3 et A.2.8, A.2.4 et A.2.3 et A.2.7 et A.2.4 ; qu'il s'agit des balcons les plus larges juste au-dessus du niveau de parking, le long de la rue Hof ter Biest ;

que la demande ne représente ces garde-corps qu'en plan et ne fournit pas d'élévation de cette façade, qu'il est vrai que les garde-corps seraient peu visibles sur l'élévation mais qu'il faudrait alors les légender et fournir une coupe plus précise ;

qu'elle fournit également une image 3D dans la notice explicative ;

que suite aux informations fournies en séance, la demande ne présente pas de dérogation à l'article 3.1.11.3 du permis de lotir (limites séparatives entre parties privatives au sein d'un même lot) puisque les garde-corps placés à pleine hauteur d'étage n'ont pas été modifiés par rapport au permis initial et, par conséquent, dépassent la hauteur maximale autorisée de 1,8 mètre ;

qu'au vu des photos fournies dans le dossier les brises-vue sont très peu perceptibles et sont intégrés harmonieusement dans la composition de la façade et à l'architecture ; qu'ils sont intégrés dans la volumétrie ; qu'ils sont conformes au RCU et qu'il ne s'agit pas d'une donnée essentielle du permis de lotir, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Qu'en ce qui concerne la modification de la porte d'entrée de la rue logistique comprise entre les axes 3 et 4 de la façade sud-est, il s'agit de se conformer à l'article 18 §2 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, que la hauteur libre de la porte à enroulement à lamelles d'entrée de la rue Logistique est augmentée à une hauteur libre de 430 cm ; que cela facilite l'entrée des camions pour les livraisons ; que pour ce faire la maille métallique qui était prévue au-dessus de la porte est supprimée, que l'impact en façade est minime ;

Qu'en ce qui concerne la modification du sens d'ouverture de quelques portes de la rue logistique, cette modification intervient afin d'améliorer la barrière coupe-feu ; que le sens d'ouverture des 3 portes entre les locaux poubelles, le local vélo et la rue logistique est inversé, que ces portes s'ouvrent désormais vers la rue logistique ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

Qu'en ce qui concerne les cabanons techniques en toiture du bloc B, pour des raisons techniques liées à l'aménagement des trémies du bâtiment, la position et les dimensions des cabanons en toiture sont modifiés ; que leur hauteur reste inchangée (18,19 m), qu'en situation de droit ils se situent parallèlement à l'axe 8' avec des dimensions de +/- 150 x 700 cm, qu'en situation projetée le cabanon à l'extrémité nord a été retourné parallèlement à l'axe J ;

Que la notice explicative mentionne que toutes les dimensions des cabanons techniques ont été réduites à +/- 150 x 510 cm et que le demandeur le confirme en séance; que cependant les plans n'intègrent pas cette modification ; qu'il y a lieu de clarifier les documents à ce sujet ;

Que l'article 3.2.1.2 du permis de lotir (hauteurs maximales des constructions) mentionne que : « Cette hauteur comprend les toitures, quel que soit leur type, ainsi que les murs acrotères, les cabanons d'ascenseurs et les dispositifs nécessaires aux équipements d'extraction et de ventilation ; ces dispositifs sont intégrés dans le volume du bâtiment. Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires, les antennes, les garde-corps à claire-voie peuvent dépasser cette hauteur. » ;

Que la présente demande réduit la dérogation par rapport au permis initial , que la dérogation est donc acceptable ;

Qu'en ce qui concerne le déplacement de la porte interne de l'atelier AP – 06, cette modification intervient en raison d'un conflit avec une poutre en béton, la porte s'ouvre désormais sur la voirie logistique ;

Qu'en ce qui concerne la modification de la division des châssis entre les appartements A.3.5 et A.3.6, celles-ci ont été revues afin de respecter RRU Titre II art. 10 concernant l'éclairage naturel d'après la notice explicative ;

Qu'il s'agit d'un châssis partagé entre deux chambres principales, que la partie modifiée se situe plus précisément au niveau de la chambre de l'appartement A.3.6 ;

Que d'ailleurs, la chambre présente une superficie de 13,96 m² en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU, qu'en situation de droit elle prévoyait 14,79 m² ; que cette dérogation est minime et acceptable ;

Qu'en situation de droit les divisions étaient les mêmes que celles des châssis des étages supérieurs donc en 4 parties de largeur égale et dont une est en panneau opaque ; que le panneau opaque sert à masquer la cloison à l'arrière ;

Que la modification proposée a pour effet d'introduire un nouveau vocabulaire de châssis, que la division est en 5 parties dont 3 parties de largeur égale et dont la somme de la largeur des deux dernières parties est égale à la largeur d'une des 3 autres ; que de ces deux dernières parties de largeur inégales entre elles, la plus

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 12 février 2026

étroite est un panneau opaque ; que de plus la partie opaque ne cache plus l'entièreté de la cloison ;

Que si en effet cette modification améliore l'éclairage naturel de la chambre, la même question se pose à tous les étages même s'il s'agit de chambres secondaires puisque dans le permis initial, la superficie vitrée n'est que de 1,6m² ; que ces dérogations n'ont pas été sollicitées dans le permis initial et n'ont pas été accordées ;

Que même s'il s'agit d'un châssis qui n'est pas visible du domaine public, ce changement impacte négativement la composition de la façade, qu'il s'agit d'une façade très visible depuis le jardin partagé sur la dalle et qu'au regard de l'amélioration de l'éclairage naturel de la chambre derrière cette modification est acceptable ;

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 16/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis modificatif ne sollicite pas de modification des charges ;

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 12 février 2026

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Fournir une élévation de la façade le long de la rue Hof ter Biest du bloc A avec la légende complète ;
- Fournir une coupe au niveau des balcons et des nouveaux garde-corps ;
- Rectifier soit le plan de toiture du bloc B soit la notice explicative en ce qui concerne les cabanons techniques ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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