

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 Octobre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEVRIENDT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} COPPIETERS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite BIPA AKDENIZ S.A
Objet de la demande	Transformer et étendre l'immeuble côté square Albert 1er afin d'y aménager 23 logements et 3 commerces pour une superficie de 1244 m ² et démolir un hangar pour construire un immeuble de 6 logements côté rue du collecteur
Adresse	Square Albert 1er 31
PRAS	Zone mixte , espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 Octobre 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 l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 Octobre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 27 mars 2026 visant à « *Transformer et étendre l'immeuble côté square Albert 1er afin d'y aménager 23 logements et 3 commerces pour une superficie de 1244 m² et démolir un hangar pour construire un immeuble de 6 logements côté rue du collecteur* », Square Albert 1er 29-31 ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 20/08/2026 ;

Vu l'avis conditionnel de BM du 10/08/2026 ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, l'enquête publique prévue du 2 septembre 2026 au 1 octobre 2026 et la Commission de concertation prévue le 8 octobre 2026, pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS - Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;
- Application de la prescription particulière 3.3.a1 du PRAS - Commerce ou commerce de gros au premier étage hors liseré de noyau commercial en zone mixte ;
- Application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS - Modification des caractéristiques urbanistiques ;
- Application de l'article 207 §3 du CoBAT - Bien à l'inventaire ;
- Application de l'article 126§11 du CoBAT – Mesures particulières de publicité uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

RRU Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture (hauteur)
- Art. 13 Maintien d'une surface perméable

RRU Titre II : Normes d'habitabilité des logements

- Art. 3 §1 et 2 superficie minimale
- Art. 7 salle de bain ou de douche
- Art. 10 éclairage naturel
- Art. 16 local commun à ordures
- Art. 17 local commun pour vélo et voitures d'enfant
- Art. 18 local commun pour arrangement de matériel de nettoyage

RRU Titre VIII : Stationnement

- Art. 6 Nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement
- Application de l'article 153 §2.a2 du CoBAT - Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses ;
- Application de l'article Art. 175/15 du CoBAT - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B

32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 Octobre 2026

Vu que le bien se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol du 3 mai 2001 et ses modifications ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006 entré en vigueur le 7 janvier 2007 ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme du 22 décembre 2016 entré en vigueur le 17 octobre 2019 ;

Considérant que le bien se situe dans le quartier « Cureghem - Vétérinaires », au sein de l'îlot fermé formé par la chaussée de Mons, le square Albert 1^{er}, la rue du Collecteur le quai de l'Industrie et la rue de l'Ancienne Gare ;

Considérant que le bien traverse l'îlot entre le square Albert 1^{er}, 29-31, cadastré 325L, section B, 4^e division, reconnu comme entité d'exploitation à usage professionnel comprenant 4 logements, et la rue du Collecteur, 24-32, cadastrée 318S, section B, 4^e division, reconnue comme entrepôt ;

Vu les archives communales disponibles pour ce bien :

F29487-PU SA PURFINA construire un immeuble + garage square Albert 1^{er} 29-31 délivré le 28 juillet 1953 ;

F30073-PU SA PURFINA construire une terrasse square Albert 1^{er} 29-31 délivré le 12 juillet 1954 ;

41376-PU COGET Michaël (SA MOTORTRADE) aménager un bureau rue du Collecteur 24 – 32 délivré le 20 septembre 1994 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;

Considérant que les parcelles sont en catégorie 0 à l'inventaire des sols pollués de Bruxelles Environnement ; qu'à l'origine, le site était occupé par un poste d'essence de PURFINA ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivant :

- Conservation du bâtiment moderniste à front de rue et démolition du volume en intérieur d'îlot ;
- Rehausse de 4 étages du bâtiment patrimonial ;
- Construction d'un immeuble R+2+TV à l'alignement rue du Collecteur ;

Considérant que la répartition des fonctions se présente comme suit :

- Square Albert 1^{er} :

-01 23 caves, 3 locaux de stockage commerces, 2 locaux vélos (20+21places), locaux techniques et local

poubelle ;

00 3 entités commerciales, 1 entrepôt et une réserve dans le prolongement du commerce principal (communicant avec le rez de la rue du Collecteur) ;

01 mezzanines des commerces ;

02 3 studios ;

02+03 5 appartements duplex 2 chambres ;

04 4 studios ;

04+05 1 appartement duplex 1 chambre, 3 appartements duplex 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;

06 4 studios, 2 appartements 1 chambre ;

- Rue du Collecteur :

-01 6 caves, local poubelle, locaux techniques ;

00 1 studio, 1 local vélo et 1 local ;

01 1 appartement 1 chambre et 1 appartement 2 chambres ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 Octobre 2026

02 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;

Considérant que le projet compte 1.244 m² de superficie commerciale ;

Considérant que le projet, prévoyant la création de 29 logements, n'est pas conforme aux recommandations communales en matière d'immeubles comprenant du logement, en ce qu'il prévoit 58 % de petits logements et seulement 8 % de logements de trois chambres ;

Considérant que l'aménagement et la répartition des logements neufs proposés sont peu qualitatifs en ce que :

- 9 logements mono-orientés côté sud ;
- tous les logements ne bénéficient pas d'espace extérieur privatif ;
- la division des appartements ainsi que leur aménagement global manquent de fonctionnalité, en raison notamment de leur exigüité, de la présence de recoins et de murs et cloisonnements fragmentés ;
- aucun emplacement de stationnement pour véhicules motorisés n'est prévu ;
- la capacité et l'accessibilité des locaux vélos sont insuffisantes ;

Considérant que le bien est en mitoyenneté au sens du RRU ;

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du Titre I du RRU – Implantation d'une construction mitoyenne, en ce que tous les niveaux de rehausse ne sont pas implantés sur ou contre la limite mitoyenne ; qu'il convient de souligner que ce type d'implantation est de nature à générer des espaces résiduels et à limiter les possibilités de rehausse de l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 et 6 du Titre I du RRU - Profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne en ce que la rehausse dépasse la hauteur et la profondeur de la construction voisine de droite, lesquelles constituent les limites à ne pas dépasser ; que le profil de l'immeuble voisin de gauche est, quant à lui, dépassé de plus de 3 m ;

Considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne, en ce que la façade du bâtiment côté square dépasse la hauteur de la façade de référence située à droite et de plus de 3 m celle de la façade de référence située à gauche ;

Considérant que le bien est implanté entre deux constructions mitoyennes ; que les dérogations aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU sont importantes sur plusieurs parties du projet et conduisent à un accroissement excessif du gabarit bâti ;

Considérant que le volume projeté côté square présente un gabarit excessif au regard des constructions avoisinantes et rompt l'équilibre des hauteurs observées dans le front bâti ; qu'une réduction supplémentaire d'un niveau aurait permis une meilleure intégration dans le cadre urbain existant ;

Considérant que les lucarnes projetées présentent des dimensions particulièrement importantes et renforcent l'impact volumétrique du projet ; qu'elles ne s'inscrivent pas de manière harmonieuse dans l'écriture architecturale du bâtiment ;

Considérant que le rapport d'incidences demeure lacunaire sur plusieurs aspects essentiels du projet ; que malgré les demandes de compléments formulées en cours d'instruction, certains éléments ne permettent toujours pas d'apprécier correctement les incidences urbanistiques et patrimoniales de la demande ;

Considérant que le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU - Maintien d'une surface perméable, en ce que la zone de cours et jardins est imperméabilisée par un volume de liaison entre le bloc situé côté square et le bloc situé côté Collecteur ; que le projet prévoit la végétalisation des toitures plates, sans toutefois préciser le type de végétalisation envisagé ; que les plans représentent des toitures de couleur verte laissant présumer une végétalisation, sans que celle-ci ne soit décrite ni caractérisée dans les documents du dossier ; qu'aucun détail constructif ne permet en outre d'attester de la mise en œuvre effective de toitures végétalisées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 Octobre 2026

que des citernes de récupération des eaux pluviales, d'une capacité totale de 71 m³, sont prévues ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun aménagement paysager et n'apporte aucune plus-value à l'intérieur de l'îlot, notamment en matière d'infiltration des eaux pluviales et de biodiversité ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 §1 et 2 du Titre II du RRU - Superficie minimale, en ce qu'un studio au 2^{ème} étage côté square ne présentent pas la superficie minimale de 22m² ;

Considérant que la demande déroge à l'article 7 du Titre II du RRU - Salle de bain ou de douche, en ce qu'un duplex (4 / 5^{ème}) ne dispose pas de salle de bain ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du RRU - Eclairage naturel, en ce que tous les logements ne profitent pas de l'éclairage naturel suffisant ;

Considérant que le projet prévoit le passage de 4 logements existants de droit à 23 logements, sans répondre aux objectifs de diversification du parc de logements fixés par les recommandations communales ; que la proportion de petits logements demeure excessive au détriment des logements familiaux, alors même que le quartier présente un besoin marqué en logements de grande taille ;

Considérant que plusieurs logements ne répondent pas aux exigences du Titre II du RRU, contrairement à ce qui est affirmé dans la demande ; que certaines chambres des duplex présentent une largeur insuffisante compromettant leur habitabilité et leur aménagement ; que plusieurs espaces de vie présentent une organisation peu fonctionnelle ;

Considérant que certains duplex présentent une distribution interne peu qualitative, notamment en ce que l'accès à la salle de douche nécessite le passage par une chambre, ce qui porte atteinte à l'intimité et à la fonctionnalité du logement ;

Considérant que les espaces extérieurs privatifs de plusieurs logements sont de dimensions réduites et présentent une qualité d'usage limitée, ne permettant pas de constituer un véritable prolongement extérieur des logements ;

Considérant que la demande déroge à l'article 16 du Titre II du RRU - Local commun à ordures, en ce qu'il ne présente pas des dimensions suffisantes, compte tenu de l'encombrement des conteneurs de tri et des nécessités liées à leur manutention, et ne bénéficie pas d'un accès aisé à la voirie ;

Considérant que les grandes copropriétés doivent organiser la collecte des déchets au moyen de conteneurs conformes, en dehors des heures de collecte habituelles ;

Considérant que la demande déroge à l'article 17 du Titre II du RRU - Local commun pour vélo et voitures d'enfant, en ce que les locaux vélos côté square ne sont pas aisément accessibles depuis la rue et ne prévoient pas d'espace destiné au rangement des poussettes ;

Considérant que la demande déroge à l'article 18 du Titre II – Locaux d'entretien, en ce que le projet n'en prévoit aucun ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII – Emplacements de parcage, en ce que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement pour véhicules à moteur en domaine privé ; que le ratio de stationnement en voirie pour la zone est compris entre 0,3 et 0,5, selon Bruxelles Environnement ;

Considérant que le rapport d'incidences mentionne la présence d'emplacements de stationnement inexploités dans la rue du Collecteur ; qu'il est probable qu'il s'agisse de ceux de l'immeuble sis rue du Collecteur 27-31, qui compte 30 places de stationnement et dont les logements sont gérés par une AIS, et qu'il y a lieu d'apporter la confirmation dans le RI ;

Considérant le projet de réaménagement de la chaussée de Mons, actuellement en cours de réalisation par Bruxelles Mobilité, visant notamment à supprimer le stationnement en voirie à hauteur du projet ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 Octobre 2026

Considérant que le bien est situé en zone d'accessibilité B selon le zonage du RRU et qu'il bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun ;

Considérant que le projet prévoit 41 emplacements vélos au sous-sol de l'immeuble situé côté square, pour 56 habitants ; que l'immeuble situé rue du Collecteur dispose d'un local vélos de 46,20 m² pour 16 habitants ; que le rapport d'incidences mentionne un total de 57 emplacements vélos ; que, compte tenu de l'absence de stationnement pour véhicules à moteur, chaque immeuble devrait disposer d'un nombre d'emplacements vélos correspondant à un emplacement par habitant, aisément accessible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de système de fixation des vélos ;

Considérant que l'élaboration du projet aurait mérité d'être accompagnée par les instances compétentes, étant donné que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine et s'intègre dans un cadre bâti singulier, comprenant une émergence à la fois isolée et en mitoyenneté ; qu'à ce stade les choix architecturaux sont à remettre en question ; que le projet manque d'uniformité ;

Considérant que la densité du projet impacte la qualité des logements ;

Considérant que le projet prévoit une rénovation lourde avec conservation de la façade patrimoniale, les logements proposés auraient dû présenter une meilleure qualité, tant en matière de répartition que d'aménagement ;

Considérant que l'expression architecturale du projet apparaît excessivement complexe et fragmentée ; que la multiplication des décrochements, retraits et jeux volumétriques nuit à la lisibilité de l'ensemble ; qu'une approche plus sobre et cohérente permettrait une meilleure intégration au contexte urbain ;

Considérant que les matériaux de façade proposés présentent une expression particulièrement rude et contrastée qui ne participe pas à la mise en valeur du bâtiment existant ni à l'intégration harmonieuse de l'intervention dans son environnement ;

Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et présente des valeurs historiques, urbanistiques et esthétiques manifestes liées à son affectation originelle de station-service moderniste de l'après-guerre ;

Considérant que le rapport établi par la Direction du Patrimoine culturel souligne l'intérêt de préserver non seulement la façade principale, mais également les deux cages d'escalier, le hall couvert de l'ancien poste de service ainsi que plusieurs éléments caractéristiques de l'organisation spatiale du bâtiment (des mezzanines équipées de bureaux de chaque côté du hall ; des mezzanines à l'arrière du hall) ;

Considérant que le projet se limite essentiellement à conserver la façade du bâtiment existant et ne démontre pas une prise en compte suffisante des recommandations patrimoniales émises ; qu'il en résulte une perte importante de lisibilité des caractéristiques qui fondent l'intérêt patrimonial du bien ; conserver le fronton sans le percer et proposer une surélévation qui respecte le retrait de la façade.

Considérant que la transformation proposée ne permet pas de maintenir la lecture du vaste hall couvert de l'ancienne station-service, lequel constitue pourtant l'un des éléments les plus emblématiques et les plus remarquables du bâtiment ;

Considérant que l'absence de prise en compte suffisante des valeurs patrimoniales identifiées conduit à un affaiblissement significatif de l'identité architecturale du site et ne permet pas une réaffectation exemplaire de cet ensemble remarquable ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de +/-1m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet est situé en zone de risque hydrogéologique (niveau piézométrique sub-affleurant) et comporte des infrastructures souterraines (parking vélo souterrain, caves, ...) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 Octobre 2026

Considérant que le projet est situé à proximité de la nappe phréatique et qu'il prévoit de construire des niveaux souterrains, un drain passif sous le bâtiment sera nécessaire pour minimiser tout effet barrage

Considérant que dans ces conditions, les infrastructures souterraines peuvent constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux souterraines en provoquant une remontée de la nappe phréatique en amont du bâtiment et une baisse du niveau de la nappe en aval et que ces modifications peuvent engendrer des inondations et des tassements différentiels ;

Considérant que le système de gestion des eaux pluviales n'est pas mentionné sur les plans et qu'il y a lieu de le préciser ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau

Considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 0 (pollution possible) à l'inventaire de l'état du sol de la région bruxelloise ;

Considérant l'article 13 § 4 de l'ordonnance sol : une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur d'un permis d'urbanisme visant des actes ou travaux en contact avec le sol sur plus de 20 m² sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 ou une catégorie combinée à 0 impliquée par cette demande, et ce avant la délivrance du permis ;

Considérant que le projet entraîne des travaux en contact direct avec le sol de plus de 20 m² OU vise à modifier la classe de sensibilité d'usage de locaux en contact avec le sol;

Considérant qu'en l'état, le projet est contraire au bon aménagement des lieux et ne s'intègre pas au cadre bâti environnant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 8 Octobre 2026

AVIS DEFAVORABLE unanime.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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