

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

| | |
|---------------------|--|
| PV12 | Demande de permis d'urbanisme introduite par le propriétaire |
| Objet de la demande | construire un immeuble à appartements avec rez commercial |
| Adresse | Rue des Goujons, 52 |
| PRAS | Zone d'habitation |
| PPAS | / |

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 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 15 janvier 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement (ZICHEE) suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité B ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale/ en CAT 3 (parcelles polluées sans risques) ; qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en 2019 ; qu'une étude détaillée, une étude de risque, une évaluation finale d'assainissement ainsi qu'un traitement de durée limitée ont été réalisées en 2021 ; que toutefois des restrictions d'usage persistent ;

Vu que le bien se situe Rue des Goujons au n° 52, bâtiment industriel (hangar) de gabarit R+T et est implanté sur une parcelle d'angle cadastrée Division 5 Section C – n°267G7 ;

Vu que la demande vise à démolir le hangar existant et construire un immeuble à appartements avec rez commercial ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 25/12/2025 au 08/01/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS – atteintes aux intérieurs d'îlots ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture
 - dérogation au RRU, Titre I, article 12 – aménagement des zones de cours et jardins et de retrait latéral
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable

Vu que le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) a classé sans suite la demande d'avis du 03/04/2025 ; qu'aucun rapport n'est donc disponible ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 27510 (PU 19216) – Construire un hangar + abri – permis octroyé le 08/10/1935,
- n° 45879 (PU 39059) – Placement d'une cabine HT– permis octroyé le 26/03/1985 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/13988), le bâtiment comprend un hangar ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- démolir les constructions existantes
- construire un immeuble de gabarit R+5+TP
- aménager un espace commercial, 1 emplacement de garage et des locaux communs au rez-de-chaussée
- aménager 8 unités de logements aux étages

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 5 caves, local compteurs
- +00 garage (1 pl.), local vélos, local poubelles
Espace commercial
- +01 logement 01 : app. 1 chambre
logement 02 : app. 3 chambres
- +02 logement 03 : app. 1 chambre
logement 04 : app. 3 chambres
- +03 logement 05 : app. 2 chambres
logement 06 : app. 2 chambres
- +04 logement 07 : app. 4 chambres
- +05 logement 08 : app. 3 chambres

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que les surfaces de pleine terre sont inexistantes ; que le projet participe à l'imperméabilisation de cet îlot déjà fortement bâti ; que le changement de destination et la création de 8 unités de logement avec terrasses peut occasionner des nuisances et préjudicier le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne* en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ; que la parcelle d'angle de 200m² est entièrement construite ; que s'agissant d'une démolition-reconstruction, une telle dérogation n'est pas acceptable et contrevient à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 - hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que la construction projetée est plus haute que les profils des constructions voisines ; que les gabarit existants voisins sont de R+1+TV alors que le bâtiment projeté présente un gabarit de R+5+ TP ; que le projet prévoit des niveaux descendants (R+ 3 et R+4) vers les constructions voisines ; que toutefois les variations de niveaux de construction sur la parcelle concernée par la demande sont trop importantes ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient de rationaliser les gabarits et proposer des raccords plus harmonieux aux constructions voisines ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10 - éléments en saillie en façade à rue*, en ce que la largeur des oriels et balcons en façade à rue est supérieur aux 2/3 de la largeur totale de la façade à rue ; que s'agissant d'une nouvelle construction, la dérogation ne se justifie pas et n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12 - aménagement des zones de cours et jardins* en ce que le projet ne vise pas au développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; qu'aucune zone de cour et jardin n'est proposée ; qu'aucune surface de pleine terre n'est aménagée malgré le changement d'affectation en logement ; que la configuration de la parcelle sur un angle peut expliquer ce choix ; que toutefois au vu du nombre d'unités de logement projeté (8), la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 13 - maintien d'une surface perméable* en ce que la parcelle est entièrement construite et qu'aucune surface perméable n'est prévue ; que si la toiture plate est végétalisée, le type de revêtement ainsi que l'épaisseur du substrat ne sont pas précisés ; que la parcelle est située en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; qu'il convient dès lors d'être attentif à la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 16 - collecte des eaux pluviales*, en ce que, pour toute construction neuve, une citerne d'eau de pluie d'une contenance minimum de 33L/m² de surface de toiture en projection horizontale doit être installée ; que le projet prévoit une citerne de 3.550 litres pour une parcelle de 201m² entièrement construite et imperméabilisée ; que la capacité proposée est insuffisante au vu de la situation et la configuration de la parcelle ainsi que du nombre de logements projetés ;

Considérant qu'en cas de nouvelle construction, il convient de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle et de tendre au « zéro-rejet » des eaux pluviales à l'égout ; qu'un réseau séparatif (RCU, Titre I, article 38) ainsi que des dispositifs de récolte et réemploi des eaux pluviales adaptés au projet doivent être proposés ; qu'il est généralement recommandé de s'adresser au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour se faire accompagner pour ce volet (facilitateur.eau@environnement.brussels) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale*, en ce qu'aucune des 2 chambres du logement à l'angle du 3^{ème} étage n'atteint pas les 14m² requis ;

Considérant également que tous les logements ne sont pas équipés d'un espace de rangement et que le nombre de caves prévu en sous -sols (6) est dès lors insuffisants pour le nombre d'entités indépendantes projeté (8 logements et 1 commerce) ; que si les surfaces de tous les séjours/cuisine sont conformes au Titre II du RRU (>28m²), elles ne sont pas adaptées à la typologie des différents logements ; qu'elles sont toutes comprises entre 30 et 33 m² et ce, indépendamment du nombre de chambres ; que les aménagement des salles de bains et/ou cuisine ne sont pas toujours représentés sur les plans ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 16 - local à ordures ménagères*, en ce qu'aucun local poubelle fermé commun n'est prévu ; qu'il y a lieu de prévoir un local ventilé permettant le stockage provisoire des ordures ménagères dans des conteneurs de tri sélectif dont le volume correspond aux besoins des habitants et permettant une manutention aisée jusqu'en voirie ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 18 - local d'entretien*, en ce qu'il n'est pas prévu au projet ; que s'agissant d'une nouvelle construction et vu le nombre de logements projeté, la dérogation n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 6 - emplacement de parking*, en ce que le projet ne prévoit pas au moins un emplacement de parcage en domaine privé par unité de logement ; que le projet prévoit un emplacement pour voiture pour 8 unités de logement et 1 entité commerciale ; que la parcelle est située en zone B pour l'accessibilité ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ;

Que le projet prévoit cependant des emplacements pour vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble ; qu'ils sont au nombre de 15 et à destination des habitants de l'immeuble ; qu'en l'état le local vélo n'est donc pas d'une surface suffisante pour être adapté aux 19 chambres projetées ; qu'il convient de prévoir un local permettant le parcage de minimum un vélo par chambre projetée ; que celui-ci doit être mis à disposition à proximité de l'entrée principale et être d'accès aisé ; que l'espace disponible doit permettre une manœuvre et un déplacement facilités des vélos ;

Considérant qu'un commerce au rez-de-chaussée est compatible avec la destination principale de la zone ; que toutefois l'aménagement du commerce doit être adapté à l'occupation projetée ; qu'il convient de prévoir des sanitaires ; que les circulations du commerce et des logements doivent être séparées ; que les horaires de fonctionnement et de livraisons ne peuvent porter atteinte à l'affectation principale de la zone (habitation) ; que les enseignes du commerce doivent être conforme au Titre VI du RRU pour la zone restreinte ;

Considérant de manière générale que les gabarits projetés sont trop imposants ; que les dérogations nombreuses et importantes attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; qu'il convient de revoir le projet en proposant des volumes et abords conformes au Titre I du RRU ; qu'en conséquence le nombre de logement envisagé doit être revu à la baisse ; que les aménagements intérieurs doivent être précisés et/ou revus en vue de supprimer les dérogations au Titre II du RRU ; qu'il convient également de maintenir une typologie variée de logements et de proposer des locaux communs spacieux et qualitatifs ainsi que des espaces extérieurs pour les logements ;

Considérant qu'au niveau plus procédural, une axonométrie du projet doit être réalisée afin de permettre de mieux évaluer les gabarits projetés et leur intégration au cadre bâti environnant ; que la commission recommande également que ce type de projet fasse l'objet de réunion d'avant-projet préalable afin de déterminer les grandes orientations à suivre ; que de surcroît, en séance, des projets pour les parcelles voisines ont été évoqués ; qu'une demande regroupant et réaffectant les différents parcelles de l'ilot est envisageable ; qu'il convient toutefois de solliciter une réunion d'avant-projet préalable à toute introduction d'une nouvelle demande ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que les caractéristiques architecturales du bâti sont modifiées ; que le gabarit de la construction est fortement augmenté ; que la typologie de toiture projetée (toiture plate) rompt avec les caractéristiques architecturales du voisinage (toiture à versants) ; qu'au vu de la destination projetée et de la localisation de la parcelle sur un angle, cette typologie peut être acceptable ; qu'à contrario la création d'oriels sur une construction d'angle ne s'intègre pas au cadre bâti environnant et n'est donc pas souhaitable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles des espaces publics en ZICHEE*, que les modifications apportées doivent viser sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Que le projet prévoit un parement en brique de ton gris (clair/foncé) ainsi que des menuiseries aluminium anthracite et garde-corps en acier de couleur noire ; que les soubassements et seuils projetés sont en pierre bleue ; que la composition d'ensemble est banalisée et que les matériaux et coloris projetés ne respectent pas l'aspect architectural du cadre bâti environnant ; qu'il convient de requalifier les façades projetées ; que les oriels doivent être supprimés ; qu'il y a lieu de prévoir des revêtements de façade plus qualitatifs ainsi qu'un traitement plus rythmé et moins uniforme ; que les éléments de composition peuvent être soulignés ;

Considérant enfin que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ; que la rénovation de/création de nouvelles façades constitue une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet en l'état ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 15 janvier 2026

AVIS DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

| | | |
|------------|-----------------------------|--|
| Echevine | M ^{me} CARLIER | |
| Secrétaire | M ^{me} VERSTRAETEN | |
| Urbanisme | M ^{me} DELCOURT | |

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 | |