

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. CUMPS  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
Développement de la ville M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
et mobilité

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV02</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>Habitat &amp; Humanisme Development Belgium A.S.B.L.</b>
Objet de la demande	démolir tous les bâtiments existants et construire un ensemble de 18 logements et 1 salle polyvalente, s'articulant autour d'un jardin collectif au rez-de-chaussée
Adresse	Chaussée de Mons 438
PRAS	espaces structurants, zone mixte
PPAS	" BIESTEBROECK" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 07/12/2017

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 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'une 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 26 mars 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Attendu que le bien se situe en zone mixte et en 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 démolir tous les bâtiments existants et construire un ensemble de 18 logements et 1 salle polyvalente, s'articulant autour d'un jardin collectif au rez-de-chaussée ;

Attendu que le bien se situe en zone mixte du PPAS Biestebroecq approuvé par arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles capitale le 07/12/2017 ;

**Procédure :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/03/2026 au 19/03/2026 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que sa démolition en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZEMU ou ZA ;
- Application de la prescription particulière 3.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone ZM ;
- Application des articles 126, §10 et 11, 188 al. 2 du CoBAT : Dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) :
  - article 14 : éléments techniques en toiture ;
  - article 15 : corniche ;
  - article 19 : emplacements voiture ;
  - article 20 : vélos ;
  - article 33 : alignement ;
  - article 34 : profondeur ;
- Application des articles 126, §10 et 11, 188 al. 2 du CoBAT : Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 6 : hauteur toiture;
  - article 10 : éléments en saillie sur la façade ;
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme :

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

- article 6 – nombre d’emplacements de stationnement à prévoir pour le logement ;

Considérant que l’enquête a donné lieu à 1 réclamations portant sur les problématiques suivantes :

- La mixité dans le type de logements prévus,
- Le respect du compromis de vente avec la commune,
- Les charges d’urbanismes (le projet est-il soumis à charges s’il s’agit de logements AIS ?),
- Les emplacements de stationnement (si la dérogation est justifiée parce qu’il s’agit de logements AIS, quand est-il dans 15 ans aux termes du bail ?)

Vu l’avis favorable sous conditions du SIAMU du 06/03/2026 ; qu’une des conditions concerne le mètre pare-flamme qui doit être respecté verticalement entre toutes les baies de façade ; que cette condition nécessitera des plans modifiés ;

Vu l’avis d’Acces & Go du 26/03/2026 ;

**Politique régionale :**

Considérant que le Plan Régional de Développement durable (PRDD) approuvé le 12/07/2018 encourage la création de logements, et la mise œuvre d’une « densification maîtrisée » sous certaines conditions : bonne accessibilité en transport public, relation aux dimensions des espaces ouverts et espaces verts, préservation de qualités d’ensoleillement et de vue, et lien avec une revalorisation du bâti et du patrimoine existant ; Qu’il soutient en parallèle la dédensification à opérer dans les quartiers trop denses, notamment en privilégiant l’aération des intérieurs d’îlot ;

Qu’historiquement l’îlot a déjà été restructuré par la création de la voirie (rue Philippe Thys) que le projet s’inscrit dans cette restructuration en recréant un front bâti le long de cette nouvelle voirie ; que la demande crée un espace de pleine terre et végétalisé en intérieur d’îlot ; que la demande répond donc aux ambitions du PRDD ;

Considérant que la demande se situe en zone mixte du PPAS Biestebroeck ; que ce PPAS a été annulé partiellement par l’arrêt 247.806 du 17 juin 2020 du conseil d’Etat pour un vice de procédure mais que seule la partie sud est concernée par l’annulation, que le PPAS reste donc d’application pour le présent projet, que pour respecter le principe de sécurité juridique les dérogations au RRU doivent également être sollicitées ;

Que le PPAS autorise sur cette parcelle une construction de 13m maximum de hauteur sous corniche et d’une profondeur de 14m par rapport à l’alignement de la rue Philippe Thys ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du contrat de quartier Biestebroeck ; que le site a été identifié comme projet phare (opération 04d) pour la construction de minimum 15 logements et éventuellement un espace commercial et productif au rez-de-chaussée ; que ce projet doit permettre de renforcer la perspective de la rue du Bronze vers le canal ; qu'il a été conseillé de créer un équipement au rez-de-chaussée ; que le diagnostic du CQD énonce notamment que le quartier présente une forte densité de population et se distingue par de petites unités de logements, ainsi que par le manque de logements à caractère social ;

Que le projet prévoit uniquement des logements de réinsertion à caractère social et prévoit une salle polyvalente accessible aux personnes du quartier ;

Que le CQD mentionne schématiquement deux volumes en R+3 aux abouts et un volume de liaison en R+1, qu'un CQD n'a pas pour vocation de définir des gabarits autorisables réglementairement ;

Que cette zone est comprise dans le Plan de Qualité Paysagère — BKP (approuvé le 26 mars 2019) ; que celui-ci porte les objectifs de cohésion et d'identité du territoire du canal mais aussi de qualité d'espaces publics ;

**Situation du site :**

Considérant que le site de la demande se trouve dans un îlot formé par le quai de Biestebroeck, la rue de Biestebroeck, la chaussée de Mons et la nouvelle rue philippe Thys ;

Que la demande concerne les terrains situés aux numéros 438 et 440 de la chaussée de Mons, ainsi qu'au numéro 29 du Quai de Biestebroeck ; qu'il s'agit des parcelles référencées au cadastre sous les numéros 222K3, 222W3 et 222X3 pour une superficie totale de 450 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol du bâti actuel d'environ 415 m<sup>2</sup> ;

Que les bâtiments existants comprennent une habitation et un commerce au numéro 438, une habitation au numéro 440, et un espace atelier/entrepôts au numéro 29, que leurs gabarits varient de Rez+toiture à R+3 ;

Que le bâti du côté de la chaussée de Mons et sur ce tronçon est assez uniforme, que côté quai il s'agit plutôt d'arrière-bâtiments de type industriel ;

**Projet :**

Vu que la première version du projet a obtenu un avis partagé en commission de concertation le 07/11/2024 ; que l'avis défavorable l'était principalement parce que le gabarit proposé était trop important, que le projet présentait trop de dérogations au PPAS et au RRU et celles-ci étaient injustifiées ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Que la demande modifiée vise à répondre aux remarques faites par la commission de concertation, que les principales modifications visent à :

- Réduire les gabarits,
- Augmenter la hauteur du rez-de-chaussée,
- Revoir les aménagements intérieurs,
- Améliorer l'offre en mobilité douce,

**Qu'en ce qui concerne l'affectation :**

Considérant que le programme du projet est de construire 18 unités de logement réparties comme suit :

- 9 studios dont 1 PMR,
- 6 appartements 1 chambre dont 1 PMR,
- 3 appartements 2 chambres,

Considérant que le demandeur, Habitat et Humanisme, a pour mission de soutenir l'intégration de chacun à la société par le biais du logement, qu'il favorise l'insertion notamment via des espaces collectifs ;

Que les logements proposés sont destinés à accueillir des personnes sans-abri dans le cadre du programme Housing First avec un accompagnement mais également des primo-arrivants, des familles monoparentales ou des personnes en colocation issues de la migration ;

Qu'il s'agit d'un partenariat public/privé puisque les travaux sont réalisés par un promoteur privé, que le demandeur fournit la garantie de logements sociaux pour une durée de 15 à 20 ans, qu'au-delà de ça le propriétaire pourrait revenir vers du logement locatif privé sans que cela ne soit soumis à permis d'urbanisme ;

Que le projet ne répond pas aux recommandations communales et ne vise pas à proposer une mixité de type de logements (maximum de 20% de petits logements et minimum 20 % de grands logements), que cela étant, le projet vise à répondre à un besoin spécifique dans le cadre d'un programme spécifique ;

que la Commune est propriétaire des 3 parcelles concernées par le projet (222K3, 222W3, 222X3) ; que celles-ci ont été acquises par la Commune dans le cadre du Contrat de quartier « Biestebroeck » ; que la vente des parcelles à « ASBL Habitat et Humanisme Development Belgium » est conditionnée par l'obtention d'un permis d'urbanisme permettant la démolition des constructions existantes et la construction d'un immeuble de 18 logements minimum sans parking et d'un équipement d'intérêt collectif ; que la vente s'inscrit donc dans le cadre de l'application de l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 06/10/2016 et de l'Arrêté d'exécution du

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux contrats de quartier durables du 24/11/2016, qu'il est spécifié dans le compromis de vente que le bien doit faire l'objet d'une construction à l'usage de logements conventionnés conformément à l'article 9 de ladite Ordonnance ;

Que le montage financier du projet est de construire des logements à loyers plafonnés qui seront vendus à des propriétaires privés dont la gestion sera assurée par l'ASBL Habitat et Humanisme pour une période de 15 à 20 ans ; que l'ASBL Habitat et Humanisme a pour objectif de fournir des logements décents à des personnes en situation précaire et de les accompagner dans leur intégration sociale (statuts) ; que ces informations permettent tout de même une garantie suffisante dans le temps ;

Que le projet propose une salle polyvalente au rez-de-chaussée agrandie et assimilée à de l'équipement d'intérêt collectif (66,3m<sup>2</sup>) au vu de l'utilisation envisagée (école des devoirs, cours de langues, formations, fêtes de quartier, etc.) et de l'ouverture aux riverains ; que de l'équipement est bénéfique pour le quartier et pour l'insertion du projet dans son contexte urbain ;

Que les affectations prévues sont conformes aux zones mixtes du PRAS et du PPAS ;

Que la demande prévoit également 2 logements accessibles PMR au rez-de-chaussée ; que leur accès de plain-pied se fait depuis le quai de Biestebroeck ;

**Qu'en ce qui concerne la démolition :**

La demande prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments existants, le demandeur justifie cela par le manque de valeur patrimoniale et architecturale des deux bâtiments existants et par la qualité insuffisante de la stabilité du bâtiment pour permettre une transformation ;

La demande prévoit de revaloriser diverses fournitures en les réutilisant sur site et de matériaux via les filières de réemploi ; qu'il s'agit de portes moulurées, de sanitaires, de tomettes, de poutrelles métalliques ou de charpentes en bois ; qu'il s'agit là du minimum à prévoir ;

Que la démolition permet également de restructurer l'îlot en recréant un front bâti le long de la nouvelle voirie (rue Thys), que la démolition se justifie ; que des mesures de réemploi sont assurées ce qui compense en partie ;

Que la démolition des bâtiments existants entraîne la suppression de logement, que la prescription générale 0.12 du PRAS est donc d'application, puisqu'elle impose que

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

la démolition d'un logement en zone mixte soit compensée entre autre, et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité, par le maintien d'au moins la même superficie de logement dans la zone ; que la demande prévoit la reconstruction de logements sur le site et est donc conforme à la prescription, que la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité ;

**Qu'en ce qui concerne les volumes et l'implantation :**

Considérant que la demande prévoit de reconstruire un volume en forme de « U » venant refermer l'îlot ; que les gabarits sont plus importants aux extrémités, un R+3 est prévu au coin du quai de Biestebroek et côté chaussée de Mons ; que le gabarit central de liaison est un R+1 ; que le volume est abaissé sur une travée du côté quai afin de créer une liaison harmonieuse avec le voisin de gauche, qu'en effet ce voisin présente un R+1 avec une partie uniquement en rez le long de la limite mitoyenne, que ce bâtiment a peu de chance d'être démolé puisqu'il est intéressant d'un point de vue patrimonial et qu'il est donc nécessaire d'en tenir compte ; que par ailleurs, que ce bâtiment ne peut être considéré comme anormalement bas étant donné la présence de plusieurs bâtiments de ce type dans l'environnement immédiat le long du quai ;

Que les gabarits proposés dans cette version du projet sont plus en harmonie avec le contexte urbain ;

Que le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement décrété par le PPAS du côté de la rue Thys, que l'alignement ne correspond pas aux limites de propriété, que la demande ne peut envisager de construire sur l'espace public, que les dérogations à l'alignement (article 3 du Titre I du RRU et article 33 du PPAS) se justifient et sont acceptables en ce que dans ce cas, la dérogation est préférable à la règle ;

Que le PPAS autorise sur la parcelle une construction de 14m de profondeur tout le long de la rue Thys avec une hauteur sous corniche de 13m ;

Qu'en terme de profondeur la demande est en dérogation aux articles 4 du Titre I du RRU et 34 du PPAS qui renvoie au RRU, qu'en effet côté quai le bâtiment est plus profond que son voisin à partir du 1<sup>er</sup> étage mais reste dans les limites fixées en plan au PPAS qui autorise une construction sur l'ensemble de la parcelle ; que la parcelle peut être assimilée à une parcelle d'angle

Que le volume côté quai prévoit une liaison adoucie avec le voisin rendant le raccord entre les deux plus doux et mieux intégré ; que la dérogation en profondeur n'est pas impactante pour les voisins étant donné que d'un part il s'agit d'un bâtiment industriel et d'autre part le projet est implanté au nord ce qui limite l'impact en termes d'ensoleillement ; que ces dérogations sont donc acceptables ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Que du côté de la chaussée de Mons, le rez-de-chaussée s'aligne sur la profondeur du corps principal de bâtisse de la parcelle voisine, qu'un recul de plus de 4m est pris à partir du 1<sup>er</sup> étage ;

Qu'en terme de hauteur, le niveau sous corniche est maintenu sous les 13m autorisés par le PPAS (12,55m), que la demande déroge toutefois à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que, côté quai, la hauteur du bâtiment mitoyen est dépassée ; que cette dérogation est acceptable pour les mêmes raisons que celle à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Que côté chaussée de Mons le bâtiment est aligné à la hauteur de corniche du voisin ce qui prolonge l'ensemble très cohérent de cette portion de la chaussée de Mons ; qu'un cabanon technique est toutefois ajouté sur cette toiture, qu'il est placé en retrait pour n'être que très peu perceptible de l'espace public, réduit au minimum et éloigné du voisin ce qui fait qu'il n'a aucun impact ;

que des unités extérieures de pompes à chaleur (PAC) sont également prévues, qu'il s'agit d'une dérogation à l'article 14 du PPAS qui prévoit que les dispositifs techniques soient intégrés dans le volume du bâtiment ; qu'il faut isoler acoustiquement ces PAC pour empêcher les nuisances pour les logements et rendre la dérogation acceptable en terme de nuisances ; que par ailleurs ce petit volume est placé juste devant le cabanon technique et ne dépasse le volume de 13m de haut autorisé par le PPAS que de quelques centimètres ;

Que les garde-corps ont également été placés en retrait pour limiter leur perception depuis l'espace public, que ces garde-corps sont toutefois nécessaires pour l'entretien de la toiture et des éléments techniques qui s'y retrouvent, que la proposition est adéquate ;

Que les deux volumes les plus hauts sont pourvus d'une toiture verte extensive pourvues de panneaux solaires, que la partie centrale est traitée avec une toiture stockante ; que la toiture sur le volume R+2 côté quai est accessible et accueille des bacs potagers, qu'une distance de 1,9m par rapport à la limite mitoyenne est maintenue afin de respecter le Code civil ;

Qu'il faut s'assurer d'une hauteur et distance suffisante entre les panneaux pour s'assurer de préserver la toiture végétale ;

Considérant que l'oriel a été réduit par rapport à la première version, qu'il a été simplement supprimé du côté de la chaussée de Mons, que la proposition actuelle est plus cohérente avec le contexte de la chaussée de Mons qui ne présente pas ce type de construction, que la proposition est bien intégrée dans le contexte existant en termes de volume ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Que la façade le long de la rue Thys ne présente plus que des oriels au niveau des deux parties hautes en R+3, que cela représente toutefois une largeur supérieure aux 2/3 de la largeur de la façade comme le préconise l'article 10 du Titre II du RRU (12m côté chaussée de Mons et 13,8 m côté quai sur une longueur totale de 38m) ;

Qu'afin d'adoucir de geste, la hauteur du rez-de-chaussée a été relevée à 2,8 m, que cette hauteur ne peut être encore augmentée sans impacter significativement le développement des étages la hauteur sous corniche étant limitée à 13m par le PPAS ; que la hauteur sous l'oriel est de 2,8m ; que le nouveau développement de l'espace piéton (rue Thys) permet un plus grand recul pour les piétons, que la hauteur de l'oriel n'est donc pas trop impactantes pour ceux-ci ;

Que côté chaussée de Mons la profondeur de cet oriel est limitée à 1m mais que du côté du quai l'oriel part en diagonale (de 1m à 1,4m) et se retourne ensuite le long du quai de Biestebroeck sur une longueur de 8,8 m avec une profondeur de 1m ; que le quai de Biestebroeck présente une plus grande variété en termes d'architecture et espace ouvert plus large, qu'un oriel est donc moins impactant de ce côté ;

Que les dérogations à l'article 10 du Titre I du RRU ont été réduite et justifiées, qu'elles sont acceptables ;

Considérant que le volume côté quai présente toujours une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de façade, que cela dit, la hauteur prévue respecte les impositions du PPAS et s'intègre dans son environnement, que ce volume a été fortement retravaillé pour répondre aux remarques émises lors de la première commission de concertation ; que la présente proposition est acceptable :

**Qu'en ce qui concerne les façades :**

Considérant que tous les blocs sont en dérogation à l'article 15 du PPAS en ce qui concerne la nécessité de prévoir une corniche débordante, que cette dérogation est acceptable en ce qu'elle est induite par les toitures plates ;

Que l'esthétique des façades a été revue afin de mieux s'intégrer dans le contexte environnant, qu'à cette fin la demande présente une analyse des typologies environnantes et de colorimétrie ; que à la suite de cette étude la demande a retravaillé l'alternance pleins/vides des façades, les éléments marquant l'horizontalité et prévoit les matériaux suivants :

- Un socle (Rez+ bâtiment de liaison) en béton architectonique pigmenté teinte terra cota,
- De la brique de teinte rouge pour les deux volumes plus hauts,
- Des châssis en aluminium thermolaqués teinte terra cota,
- Une tôle déployée thermolaquée de teinte terra cota pour le local vélo au coin de la chaussée de Mons,

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Qu'un jeu dans l'appareillage des briques permet de reproduire les bandeaux horizontaux présents dans le contexte ;

Que le projet prévoit un socle en structure béton et les étages en structure bois, que ce choix est entre autres guidé par la qualité du sol et impacte les matériaux ;

Que les châssis inférieurs des baies sont fixes afin d'éviter les garde-corps et d'alléger l'expression de façade tout en maintenant un éclairage naturel suffisant ; qu'en revanche la remarque du SIAMU concernant le mètre pare-flamme doit être respecté, qu'il est donc nécessaire de revoir l'expression de façade en fonction ;

Que la salle polyvalente aménagée au rez-de-chaussée, le long de la rue Philippe Thys, est entièrement vitrée afin de permettre une connexion visuelle entre l'espace public, le jardin collectif en intérieur d'îlot et la salle polyvalente ; que cela permet d'augmenter la sensation de végétalisation du quartier ; que le gabarit proposé assure une liaison harmonieuse entre les différents volumes ;

Que la réorganisation des aménagements intérieurs du rez-de-chaussée a permis d'améliorer la relation entre les fonctions du rez-de-chaussée et l'espace public et ainsi d'activer l'espace public; que le local vélo prévu au coin de la venelle et de la chaussée de Mons articule l'angle en mettant en avant la mobilité douce, que les logements prévus permettent toutefois un contrôle social de même que la salle polyvalente ; que les locaux techniques n'ont pas trop d'emprise sur la façade et sont concentrés côté quai le long du mitoyen ;

Que la proposition est qualitative et permet d'insérer le projet dans un contexte alliant bâtiments industriels et typologie plutôt néo-classiques ;

Que les fenêtres dans les murs mitoyens ont été supprimées ; qu'en revanche il est nécessaire de prévoir un matériau de parement qualitatif pour le pignon afin de respecter l'article 15 du PPAS ;

**Qu'en ce qui concerne les aménagements extérieurs :**

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation moyen à élevé ;

Que la demande prévoit des toitures vertes extensives pour une superficie de 303,47 m<sup>2</sup> ; qu'il s'agit de toitures stockante au niveau du bâtiment de liaison, qu'au vu de la zone, il y a lieu de ne prévoir que des toitures intensives ;

Que le jardin en intérieur d'îlot a une superficie de 76 m<sup>2</sup> et qu'il s'agit de pleine terre plantée ; que pour le reste la demande prévoit une citerne de récupération des eaux de pluie de 3m<sup>3</sup> et un bassin d'orage de 13 m<sup>3</sup> ; que la demande prévoit d'utiliser l'eau de pluie récupérée pour l'arrosage du potager collectif et du jardin ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Qu'il s'agit d'un bâtiment neuf, que quasi l'entièreté de la parcelle est construite, que la perméabilisation d'une partie de la parcelle est une amélioration conséquente, que l'article 17 du PPAS impose un dispositif de stockage spécifique pour les eaux pluviales, qu'il y a lieu de respecter le PPAS et de fournir une note détaillant le respect de l'article 17 ;

Qu'une partie du jardin d'environ 20m<sup>2</sup> sera aménagé pour les enfants avec des bancs et des éléments en bois ; qu'en ce qui concerne les plantations prévues, il y a lieu de se référer aux espèces indigènes figurant sur la liste de Bruxelles Environnement et de respecter l'article 22 du PPAS ;

Que la demande prévoit également une toiture terrasse du côté canal au niveau du volume R+2 le long du mitoyen, que cette terrasse accueille des bacs potagers ; que de manière générale la demande améliore la végétalisation et la perméabilisation du site, que si chaque logement ne possède pas d'espace extérieur privatif il s'agit ici d'une contrainte de gestion compensée par des espaces collectifs favorisant la rencontre des habitants entre eux ;

**Qu'en ce qui concerne les aménagements intérieurs :**

Considérant que le bâtiment est accessible soit depuis le quai de Biestebroeck soit depuis la venelle piétonne, rue Thys, que les étages sont desservis par deux escaliers, un dans chaque volume, reliés au 1<sup>er</sup> étage par une coursive desservant le volume de liaison ; que les cages d'escaliers sont éclairées naturellement ou en tout cas peuvent l'être au moyen de porte vitrées, que cela permet des espaces de circulation plus qualitatifs ;

Que la demande prévoit des espaces communs au rez-de-chaussée : deux locaux vélo, la salle polyvalente, le jardin et des espaces techniques ; que ces espaces participent à l'activation du rez-de-chaussée ;

Que la demande propose deux logements PMR au rez-de-chaussée, que celui côté chaussée de Mons est traversant ce qui permet une façade calme et que celui côté canal a une double orientation et donne sur la venelle piétonne ce qui lui permet tout de même un rapport correct avec l'espace public ;

Que la demande présente des dérogations à l'article 3 du Titre II du RRU :

- Chambre, APP PMR 0.02 : 13,9m<sup>2</sup>
- Chambre 1, APP 1.02 : 13,7 m<sup>2</sup>
- Chambre 2, APP 1.02 : 8,8 m<sup>2</sup>
- Local séjour, APP 1.03 : 18,5 m<sup>2</sup>
- Local séjour, APP 1.04 : 18,6m<sup>2</sup>

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

- Séjour, APP 1.07 : 27,4 m<sup>2</sup>
- Chambre 1, APP 2.02 : 13,7m<sup>2</sup>
- Chambre 2, APP 2.02 : 8,8 m<sup>2</sup>
- Séjour + cuisine, APP 2.05 : 27,6 m<sup>2</sup>
- Chambre 1, APP 3.02 : 13,7 m<sup>2</sup>
- Chambre 2, APP 3.02 : 8,8 m<sup>2</sup>

Que ces dérogations sont minimales sauf en ce qui concerne les studios, qu'en revanche leur nombre est trop important, qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; que tous ces éléments rendent les dérogations non acceptables ;

Que chaque logement possède un espace privatif de rangement et/ou une buanderie ; que la demande prévoit un local poubelles du côté du quai de Biestebroek à proximité de l'entrée ;

**Qu'en ce qui concerne la mobilité :**

Considérant que la parcelle est bien desservie en termes de transports en communs (zone d'accessibilité B du RRU) ; que le projet se situe à quelques centaines de mètres de la station Cureghem (tram 81 et bus 46) ;

Que le projet est situé en bordure de voirie régionale ; que le projet ne modifie ni la voirie ni le trottoir ; que Bruxelles Mobilité a donné toute une série de conditions de mise en œuvre dans son avis ;

Que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement ; que le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit au minimum 1 emplacement de parcage par logement et qu'il s'applique à la construction de nouveaux immeubles à logements multiples ; que la demande est donc en dérogation ;

Que l'article 19 du PPAS impose en cas de nouvelles construction de prévoir un nombre de stationnement limité entre 0,7 et 1 emplacement par logement ; que le présent projet est donc en dérogation au PPAS également ; Que le PPAS permet déjà une souplesse par rapport au RRU puisqu'il permet de descendre le seuil jusqu'à 0.7 emplacement/logement ;

que la demande justifie cette dérogation d'une part au vu du type de locataires prévu, qu'en effet les AIS rapportent que leur locataires n'ont pas de voiture et donc pas besoin d'emplacements de stationnement réservés, d'autre part par l'impact financier de la construction d'un sous-sol ce qui mettrait à mal la réalisation du projet social, et ensuite parce que la réalisation d'un sous-sol contenant du parking ne permettrait pas de retrouver de la pleine terre au vu de la configuration particulière de la parcelle en coin ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

Qu'il est en effet le programme Housing First permet de garantir que ses bénéficiaires n'ont pas de besoin en termes d'emplacements de stationnement, que le calculateur mis à disposition par Bruxelles Environnement propose même sans connaître la nature des logements un ratio de 20 % (entre 3 et 4 places) dont 0,2 places plutôt pour les riverains et la compensation de la diminution des emplacements en voirie et propose une compensation de 36 vélos ;

qu'un local vélo de 21 places dont 3 cargos de 46 m<sup>2</sup> et un deuxième local de 12 places pour 23 m<sup>2</sup> avec râtelier alternés, qu'ils sont tous les deux au rez-de-chaussée et facilement accessibles ; que le programme spécifique de cette demande ne garantit pas non plus l'utilisation de vélo ; que dès lors le nombre de 33 emplacements vélos semble suffisant et conforme à l'article 20 du PPAS relatif aux emplacements vélos; que la demande précise également que si cela s'avère nécessaire, le nombre de vélo peut encore être augmentés avec des racks à double hauteur puisque la hauteur sous-plafond du rez-de-chaussée le permet ;

qu'il est plus qualitatif de prévoir des U inversés, que ceux-ci sont plus facile dans l'usage ;

que la nature sociale du demandeur et le public visé très peu voire jamais motorisé, que le risque de report en voirie est donc quasi nul ; que cependant les logements pourront dès fin du bail être loués en tant que logements « classiques » et qu'à ce moment-là le risque de report en voirie sera bien plus important ; qu'il est à noter que les statuts de la société Habitat et Humanisme asbl renseignent un but philanthropique dénué de tout esprit de lucre, ayant pour but de créer un monde plus humain, marqué par le partage pour aider les plus démunis les familles en difficultés financières et les personnes défavorisées et qu'il n'y a donc pas de raison de voir ces logements encadrés devenir des logements « classiques » ;

Que dans ce projet il semble tout à fait préférable de privilégier la pleine terre aux emplacements de stationnement ;

que les impositions du CQD concernant le nombre de logements à créer sur ce terrain (minimum 15 et une maximisation souhaitée), le caractère piéton de la rue Philippe Nys, le projet de Beliris concernant l'aménagement d'un quai de Biestebroeck apaisé et l'impossibilité de créer le nombre de places de stationnement demandé par le PPAS « Biestebroeck » ; que le seul accès possible par la chaussée de Mons ne permettrait de créer que 2 places valides au rez-de-chaussée et aurait comme impact de rendre cette façade aveugle (2 portes de garage et une porte d'entrée) ;

Que l'immeuble nouvellement construit en face prévoyait des emplacements en grande partie au rez-de-chaussée ce qui n'est pas idéal non plus ; qu'une rampe d'accès à un sous-sol serait tellement impactante pour une parcelle d'angle qu'il ne

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 mars 2026**

serait plus possible de retrouver de la pleine terre ; que pour toutes ces raisons les dérogations sont acceptables ;

**Qu'en ce qui concerne la pollution du sol :**

Considérant qu'une des parcelles concernées par le projet est inscrite en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol conformément à l'Ordonnance du 05.03.2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ; que celle-ci fait l'objet de restrictions d'usage (pas de potager et pas de jardin), qu'à priori cela concerne la partie du projet où est prévu le jardin ;

Qu'il est nécessaire de répondre à ces restrictions ou de reprendre contact avec la division Pollution du Sol de Bruxelles Environnement pour la dépollution ;

**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 ;

Que l'article 9 dudit Arrêté exonère de charges d'urbanisme la réalisation de logements visés à l'article 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> à savoir le logement donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public ou une AIS (logement encadré) ;

Que les logements concernés par la présente demande seront mis en location à une AIS et sont par conséquent exonérés de charges d'urbanisme ;

**De manière générale :**

Considérant que le projet participe à la revalorisation du quartier et à la création de logements à caractère social ;

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 26 mars 2026**

**AVIS FAVORABLE unanime à conditions de:**

- **Se conformer au Titre II du RRU ;**
- **Fournir la convention avec l' AIS et vérifier avec la commune la conformité à la convention de vente ;**
- **Respecter l'avis du SIAMU et le mètre pare-flamme verticale entre toutes les baies de façade ;**
- **Prévoir un matériau de parement qualitatif pour le pignon côté quai et le renseigner en plan ;**
- **Respecter l'article 17 du PPAS en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie et fournir une note détaillant le respect des prescriptions ;**
- **Prévoir au minimum des toitures vertes semi-intensives ;**
- **Prévoir une isolation acoustique pour les unités extérieures des PAC en toiture ;**
- **Respecter l'article 22 du PPAS relatif aux espèces végétales à planter ;**
- **Prévoir des U inversés pour les locaux vélos ;**
- **Vérifier l'état de la pollution du sol et fournir l'accord de Bruxelles Environnement pour la réalisation du jardin ;**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Développement de la Ville et Mobilité	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	