

Centre de Rénovation Urbaine d'Anderlecht (CRU)  
Rue saint Guidon, 68  
1070 Anderlecht

À l'attention du Collège du Bourgmestre et des Échevins  
Du secrétariat de la commission de concertation  
Du département d'urbanisme d'Anderlecht

Anderlecht, le 9 juin 2026

**Objet : Avis sur l'enquête publique du projet Atlas - Dossier 01/PFU/2012455 I PU 54120**

**PRÉAMBULE :**

Le Centre de Rénovation Urbaine (CRU) est une ASBL active depuis 1993 dans la rénovation des quartiers anciens de la Commune d'Anderlecht, et en particulier celui de Cureghem.

Depuis plus de 30 ans, le CRU met donc son expertise au service de la rénovation de ces quartiers.

Par ailleurs, à travers le Réseau Habitat, l'ASBL partage ses expériences de terrain avec les pouvoirs publics.

Le CRU ne conçoit toutefois pas de rénovation sans préserver la possibilité pour les ménages qui y habitent traditionnellement, de continuer à y habiter.

À ce titre, le CRU exerce, par le présent avis, son droit de participation dans le cadre de l'enquête publique et la commission de concertation concernant le projet susmentionné.

**OBSERVATIONS SUR LE PROJET ENVISAGÉ :**

**0. La Brasserie Atlas**

Elle ne vous laisse pas indemne cette brasserie Atlas. Elle a un côté majestueux et emprunte d'histoires et en même temps, ses grands espaces ouverts extérieurs offrent des images plein la tête de marchés, de brocantes, de prières collectives, de fêtes locales, et ceux intérieurs de lieux de rencontre et de refuge pour les habitant·es du quartier tels qu'une maison de jeunes, mais aussi une bibliothèque en libre accès, des ateliers d'économie sociale ouverts sur le quartier et tant d'autres.

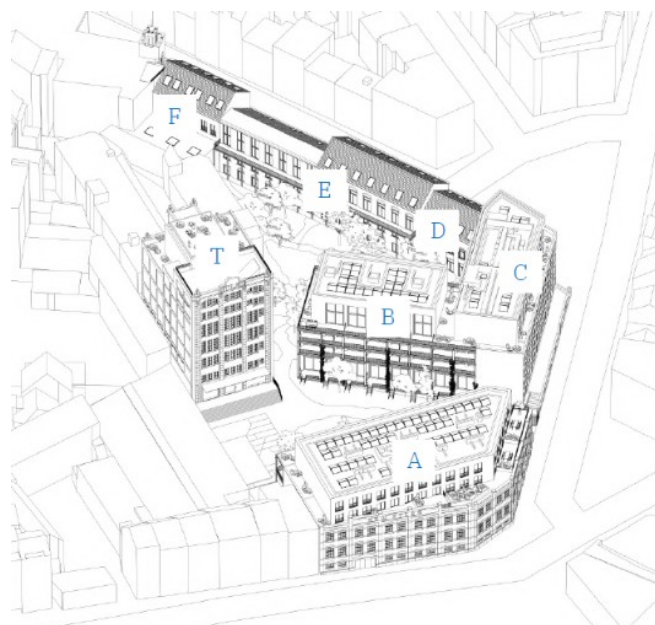
Elle prend place dans un ensemble industriel des anciennes brasseries ATLAS qui constitue un fleuron remarquable de l'archéologie industrielle bruxelloise, comprenant le bâtiment de garde et de fermentation (1912), les écuries sur deux étages et bureaux

(1913), la tour Art Déco abritant le système de brassage Nathan (1926), les ateliers de la rue Scheutveld (1927) et une vaste cour intérieure.

Ce n'est pas un hasard finalement si une grande partie du site est d'ailleurs inscrite sur la liste de sauvegarde depuis l'arrêté du 1er février 2001 et est intégralement situé en Zone d'installations d'intérêt collectif ou de service public.



Le projet soumis à l'enquête publique qui nous occupe nous renvoie, lui, une autre image :



Nous avons soulevé plusieurs points de tension mettant à mal le projet. Nous les avons développés selon les axes majeurs suivants :

### **1. Le logement : du coliving et des kots étudiants gérés en AISE...Une enclave déconnectée du quartier**

La note explicative du projet (page 15) indique le recours au coliving haut de gamme. Or, de nombreuses études académiques démontrent que le coliving commercial est un outil de financiarisation de l'immobilier, transformant le logement en pure valeur d'échange spéculative au lieu d'une valeur d'usage<sup>1</sup>.

Ce type de logement est destiné à des investisseurs et à des populations mobiles fortunées et se situe bien loin de la réalité socio-économique dominante du quartier. Pour rappel, comme le reconnaît explicitement le RIE à la page 58 : « De wijk heeft een hoog werkloosheidspercentage(22,2%) (tegenover 19,6% voor de gemeente Anderlecht en 17,3% voor het gewest) en inkomens die onderhet gewestelijke gemiddelde liggen », le quartier subit une précarité socio-économique indéniable.

Sur le sujet, les études précitées démontrent que les structures de coliving ou de kots privés agissent comme des produits de placement financier. Elles invoquent qu'à Bruxelles, l'injection massive de petites unités résidentielles hyper-chères (coliving) exerce une pression à la hausse sur le prix du foncier au m<sup>2</sup> dans tout le quartier, excluant de facto les familles populaires locales qui ont besoin de grands logements abordables.

S'agissant des kots étudiants en AISE, force est de constater que les étudiant-es de passage, bien que légitimes dans leur recherche de logement, ne constituent pas le cœur de la population précarisée du quartier. Du reste, nous renvoyons vers l'avis d'IEB qui pointe que le projet prévoit certes un partenariat de 27 ans avec l'Agence Immobilière Sociale Étudiante (AISE) pour une partie des 91 chambres étudiantes. Cependant, nous devons nous interroger sur l'avenir de ce site : que se passera-t-il au-delà de la durée de ce mandat de 27 ans? Ces logements, conçus exclusivement sur un modèle individuel de petite taille, risquent à terme de basculer sur le marché privé non régulé et de se louer ou se vendre au prix fort, maximisant le rendement locatif au m<sup>2</sup> au détriment des habitant-es stables.

### **2. Les équipements & les charges d'urbanisme**

Rappelons que dans tout projet de cette envergure, le promoteur est censé garantir des charges d'urbanisme. Ces charges sont des contreparties financières ou en nature imposées au demandeur de permis, proportionnelles à l'impact de son projet. Elles sont indispensables dans la mesure où tout nouveau projet accueillant de nouveaux-elles habitant-es a un impact sur le quartier et créé par essence de nouveaux besoins en aménagements.

---

<sup>1</sup> CASIER, Ch. (2023), « Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises » ; AALBERS, M. B. (2016), *The Financialization of Housing*, Routledge.

Elles peuvent consister en :

- la construction de logements sociaux,
- des équipements publics (crèches, écoles, etc.),
- des aménagements publics / espaces verts,
- ou un versement financier destiné à des investissements publics à proximité.

En l'occurrence, le projet justifie notamment le respect des charges d'urbanisme par les équipements d'intérêt collectif qu'il prévoit, à savoir l'école des devoirs (bâtiment F) et l'espace culturel (au rez-de-chaussée de la Tour) ainsi que par le fait qu'ils ont recours aux AISE (dont nous avons relevé les limites ci-dessus).

Nous décrivions en introduction les images que génèrent la vue de la grande cour intérieure et ses usages pour le quartier. Il apparaît que ces images sont réduites à peau de chagrin à la lecture de la réduction drastique de ladite cour en faveur d'un bâtiment résidentiel et d'une autre cour (Nord) totalement privée et interdite au public. Nous regrettons par ailleurs le statut semi-public de la cour intérieure (Sud). Pourquoi ne pas s'être tourné vers le mécanisme de servitude publique de passage permanente, totale et inaliénable permettant de garantir un vrai droit d'accès plutôt que d'être dépendant du confort des résident-es qui n'auront probablement pas les mêmes attentes que le quartier sur l'usage de cette cour.

Le projet se situe dans un des quartiers les plus denses de Bruxelles, souffrant d'un manque criant d'espaces verts et de places publiques réellement ouverts à toutes et tous. Répondre à ce besoin en donnant à cet espace un statut de place publique pour le quartier (marchés locaux, brocantes de recyclage, concerts, soutien scolaire, événements associatifs) nous semble essentiel. C'est cet usage qui justifie d'ailleurs l'accueil ponctuel des grands flux de prière de la mosquée voisine.

Notons que d'autres équipements sont prévus dans le projet : une bibliothèque, une salle de sport, une buanderie collective et des espaces de détente, mais ceux-ci font partie du programme de co-living et de kots étudiants privés. Ces espaces sont gérés par le gestionnaire de la résidence et leur accès est sécurisé (par badge) uniquement pour les locataires du site.

Suite à tout ce qui précède, nous craignons que le projet fasse table rase des solidarités locales existantes, notamment le rôle crucial joué par la mosquée voisine qui soutient les familles et sert de repère dans le quartier. Nous dénonçons par ailleurs le double discours de la programmation de ce projet : alors que le promoteur tente de masquer la privatisation de ce site historique en mettant en avant des espaces partagés qualitatifs comme une bibliothèque ou une salle de sport, le Rapport d'Incidences confirme que ces infrastructures seront strictement réservées aux seul-es résident-es du coliving et des kots privés. Enfermé derrière des accès sécurisés, ce projet risque de créer un entre-soi exclusif qui tourne le dos aux familles de Cureghem.

### **3. Les activités économiques**

Rappelons qu'il y a à peine 10 ans, la Brasserie Atlas a appartenu à l'entreprise d'économie sociale La Poudrière, qui y pratiquait le recyclage de meubles et ce pendant plus de 25 ans. Dans un quartier dont les dépôts clandestins font souvent la une des journaux, il semble pertinent d'y recréer un pôle d'économie sociale axé sur la récupération, l'artisanat et le recyclage, pourvoyeur d'emplois durables valorisant les compétences manuelles locales.

Les lignes directrices des cahiers des charges du BMA, rappellent d'ailleurs constamment l'exigence de maintenir une "mixité de fonctions" incluant de l'activité productive, de l'artisanat ou de l'économie sociale en intérieur d'îlot<sup>2</sup>.

En l'espèce, le projet élimine toute activité productive ou artisanale (pourtant historique sur le site) au profit d'un programme de logements à haute rentabilité (cfr ci-dessus) et de l'aménagement de près de 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux commerciaux au sein de la Tour Art Déco (Bâtiment T).

A ce propos, nous renvoyons également à l'avis d'IEB qui pointe l'infraction au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) via le détournement de la dérogation relative au patrimoine (prescription générale 0.8 du PRAS). En effet, la Tour Nathan, se prête parfaitement à une réaffectation d'intérêt collectif, social ou culturel (par exemple, un pôle muséal, une école, ou des ateliers d'économie sociale ouverts sur le quartier). Privatiser ce volume exceptionnel au profit de bureaux commerciaux privés constitue un détournement de l'esprit de la loi sur la conservation du patrimoine.

En outre, toujours au sujet de l'aménagement des bureaux, nous pointons que dans ses rapports d'analyse, la CRMS émet régulièrement de lourdes réserves sur la technique de la "boîte dans la boîte" requise pour installer des bureaux dans la Tour, pointant le fait que la subdivision de ces volumes historiques risque de masquer la lisibilité du système de brassage industriel d'époque.

### **4. Le patrimoine**

Si nous comprenons l'urgence d'une réhabilitation pour stopper le délabrement du site, le projet actuel choisit de dénaturer l'homogénéité de cet ensemble :

- Destruction de la perspective emblématique : L'implantation d'une aile massive au milieu de la cour hypothèque l'espace ouvert au profit de deux couloirs étroits et resserrés. Le rehaussement de deux étages des ateliers vient rompre la visibilité de la Tour Nathan. Nous regrettons que le Rapport d'Incidences Environnementales (RIE), aux pages 45 à 47, ne propose pas de simulation graphique de l'impact visuel de ce bloc et du rehaussement sur les perspectives paysagères pourtant majeures depuis le quai Demets, le quai de l'Industrie et les deux rives du Canal.

---

<sup>2</sup> BMA (Bouwmeester Maître Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale), « Brussels Productive City » (2018)

- Perte du dialogue avec le Marais Biestebroek : La Tour et ses façades constituent un repère historique qui dialogue directement avec le Marais Biestebroek voisin. Ces deux entités témoignent de la présence historique de l'eau sous le tissu urbain (ancien tracé du Broekbeek). Détruire ce tissu, c'est effacer la mémoire industrielle et environnementale d'Anderlecht.

- Négation de l'architecture intérieure et du passé hippomobile : Le projet prévoit un traitement intérieur destructeur (subdivisions intempestives, dissimulation des colonnes historiques en béton et en fer forgé dans des gaines sans intérêt). De plus, il altère de manière irréversible les écuries sur deux étages, témoin rare et précieux de l'époque de la traction hippomobile à Bruxelles avant l'hégémonie de l'automobile.

## **5. Enjeux environnementaux et hydrologiques**

- Aggravation de l'îlot de chaleur urbain : Le quartier est déjà identifié comme une zone critique de surchauffe lors des canicules (voir la carte des îlots de fraîcheur urbaine de Bruxelles Environnement, citée à la page 167 du RIE). Densifier encore cet îlot par une nouvelle aile en béton (bâtiment B) risque d'aggraver cet état de fait.

- Risque hydrologique majeur et effet barrière : Le site repose directement sur l'ancien tracé du Broekbeek. Les abords de la Brasserie sont classés en zone à « aléa élevé » d'inondations par eaux pluviales sur les cartes de Bruxelles Environnement (reprises en page 125 du RIE). Pire encore, le projet prévoit des parkings en sous-sol dont l'emprise dépasse celle des bâtiments de surface. Le RIE admet à la page 119 que ces structures auront une emprise directe sur la nappe alluviale (située à peine à 2 mètres de la surface, p. 109). Le RIE formule noir sur blanc le risque d'inondation par effet de blocage : « een risico op overstrooming stroomopwaarts, als gevolg van een barrière-effect, is niet uitgesloten ».

- Absence d'étude hydrologique indépendante : Le RIE reconnaît formellement en page 109 (dernier paragraphe) qu'aucune étude hydrogéologique spécifique in situ n'est disponible pour étayer ou infirmer précisément l'ampleur de ce péril. Nous soulevons nos vives inquiétudes quant au fait qu'un permis d'urbanisme d'une telle envergure puisse être octroyé dans une zone hydrologique aussi sensible sans étude d'incidence hydrogéologique indépendante.

- Risque de migration des PFAS par rabattement : Le Marais de Biestebroek, situé à proximité immédiate du projet, présente de lourdes suspicions de contamination par les PFAS (polluants éternels). Pour couler la dalle du parking souterrain dans une nappe phréatique qui affleure à seulement 2 mètres de profondeur, le promoteur va devoir procéder à un rabattement (un pompage massif et continu de la nappe) durant toute la durée du chantier. Le RIE semble omettre d'analyser l'effet d'aspiration que ce pompage va exercer sur les eaux souterraines environnantes. Ce processus risque d'attirer et de propager activement les flux de PFAS vers le site de la Brasserie Atlas, polluant durablement le sous-sol du projet et les réseaux de dispersion.

- Pollution historique de catégorie 4 non délimitée : Le site même de la Brasserie est classé en catégorie 4 de risque de pollution des sols en raison de la présence historique de métaux lourds, d'huiles minérales et de composés BTEXN. Au moment de la clôture du RIE, l'analyse des risques sanitaires pour les futur-es usager-es de la cour et des habitations était encore en cours d'actualisation. Octroyer un permis alors que l'impact réel des émanations de polluants sur la santé des futur-es habitant-es (notamment les enfants de l'école des devoirs et de la cour) n'est pas scientifiquement cartographié nous paraît prématuré.

## **6. Végétalisation**

Si les infographies du promoteur promettent un paradis vert, l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS, p. 9) stipule explicitement que le plan de végétalisation est peu réaliste et incomplet. L'analyse des plans d'implantation (« 251120\_Atlas\_Inplantingsplan\_NT.pdf ») révèle de profondes lacunes techniques et environnementales :

- Menace sur la durabilité des arbres : Le projet prévoit 12 arbres de haute tige (saules blancs, aulnes glutineux, charmes). Or, si l'objectif réel est de planter des arbres en comptant les maintenir quelques années seulement, pour ensuite les abattre avant qu'ils n'atteignent leur pleine maturité en raison des contraintes d'espace, cette approche remet en question l'impact environnemental positif annoncé à long terme. Le RIE se montre d'ailleurs rassurant en prétendant en conclusion que les îlots de chaleur seront compensés par « de uitgebreide beplanting van de site » (la plantation étendue du site), ce qui semble contestable si la viabilité des arbres à long terme est impossible.

- Proximité dangereuse des façades et habitations : Plusieurs arbres de première grandeur (comme le saule blanc ou l'aulne) sont implantés à très grande proximité immédiate des façades des futurs logements. À l'âge adulte, l'ouverture de leur couronne (jusqu'à 10 mètres de diamètre) et l'assombrissement total des fenêtres forceront leur élagage drastique ou leur abattage précoce.

- Incompatibilité avec les infrastructures souterraines (Risque de compactage et destruction) : Ces arbres de haute tige sont prévus juste au-dessus ou aux abords directs de la dalle de béton du parking souterrain. Selon les normes horticoles urbaines strictes (comme celles publiées par la Ville de Liège), un arbre de cette envergure exige à maturité un volume d'enracinement optimal de 14 m<sup>3</sup> à 25 m<sup>3</sup> réels en profondeur.

### **DEMANDES :**

- **De vrais logements sociaux publics et permanents :**  
Ce dont les habitant-es d'Anderlecht ont cruellement besoin, ce ne sont pas de micro-surfaces de transit gérées par des agences intermédiaires pour quelques

années, mais de **vrais logements sociaux publics et permanents**, ainsi que de grands logements conventionnés (2 à 4 chambres) accessibles aux familles nombreuses du quartier. Nous demandons à la Commission de concertation d'imposer au promoteur une modification radicale de la grille des logements : **reconvertir certaines surfaces de co-living et de kots étudiants en véritables logements sociaux à gestion publique** afin de garantir le droit à l'habitat pour les personnes qui font vivre ce quartier au quotidien.

- **Une meilleure garantie d'accès à la cour Sud :**  
Prévoir un mécanisme de servitude publique de passage permanente, totale et inaliénable permettant de garantir un vrai droit d'accès pour la cour intérieure sud plutôt qu'un statut semi-public.
- **L'ouverture de la bibliothèque et des espaces de sport :**  
Demander que la bibliothèque et la salle de sport, actuellement privatisées pour le co-living, soient accessibles aux associations du quartier ou aux écoles locales selon des plages horaires définies (par exemple le mercredi après-midi et le week-end).
- **Une convention d'occupation pour la Mosquée et les acteurs locaux :**  
Conditionner le permis à la signature d'une convention de gestion voir ou un droit d'usage perpétuel garantissant l'accès à la cour pour la mosquée voisine lors des grandes affluences et aux fêtes de quartier, empêchant le gestionnaire privé de fermer les grilles.
- **L'augmentation de la taille de l'École des devoirs :** Demander l'extension de la superficie de l'école des devoirs (bâtiment F) ou l'augmentation de sa capacité d'accueil pour répondre à la saturation scolaire réelle de Cureghem mise en lumière par le Rapport d'Incidences (RIE).
- **La suppression de l'aile neuve en intérieur d'îlot :** Demander la suppression, ou à tout le moins la réduction, de la nouvelle aile de liaison prévue au milieu de la cour historique. Cela permettrait de conserver la cour d'un seul tenant pour en faire un espace de "pleine terre" réel et de sauvegarder la perspective paysagère complète vers la Tour Art Déco.
- **Le remplacement des bureaux par des ateliers productifs :** Plutôt que 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux commerciaux (interdits par le PRAS), demander la reconversion de ces surfaces en ateliers partagés pour des artisans locaux, un incubateur de petites entreprises de réparation/recyclage, ou un centre de formation professionnelle pour les jeunes anderlechtois-es.

- **L'installation d'une station de filtrage des PFAS en direct** : Demander comme condition suspensive au démarrage du chantier que le projet prévoit une unité de filtration de l'eau pour traiter l'eau de rabattement (pompage) de la nappe phréatique avant tout rejet, afin d'éviter la dispersion de polluants éternels (PFAS) dans le réseau ou le canal.
- **Une charte de chantier "Faibles Nuisances"** : Cureghem étant hyper-densifié, demander l'interdiction de circulation des camions de chantier aux heures d'entrée et de sortie des écoles du quartier, ainsi qu'une limitation stricte des horaires de bruit (par exemple, pas de travaux bruyants avant 8h30 et après 17h, et interdiction totale le samedi).

#### **CONCLUSION :**

À la lumière de ce qui précède nous demandons instamment à la Commission de concertation de rendre un AVIS NÉGATIF sur les demandes de permis mixtes 01/PFU/2012455 et 01/IPE/2012286 et de réorienter l'affectation du site vers un projet ambitieux, tenable et durable, centré sur l'économie sociale (recyclage, artisanat), les équipements collectifs et le tissu associatif local.

L'ASBL Centre de Rénovation Urbaine émettra par ailleurs ses remarques à l'oral dans le cadre de son inscription à la commission de concertation.

Je vous remercie par avance de l'attention et du sérieux que vous porterez à la présente expression de notre vigilance.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.