

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} DE CORT
Urbanisme M^{me} HINSENKAMP

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV08	Demande de permis d'urbanisme introduite par THE YARD agissant en sa qualité d'A.C.P.
Objet de la demande	Remplacer le portail coulissant par un portail pliant
Adresse	Chaussée de Mons, n°691-693
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 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 observation ni demande à être entendu.

**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 02 juillet 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte, le long d'un espace 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 C ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 691-693, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 8 Section H – n° 515Y10 et est répertorié en tant qu'immeuble à appartements avec ascenseur et rez-de-chaussée en entité d'exploitation ;

Vu que la demande vise à **remplacer le portail coulissant par un portail pliant** ;

Vu que la demande a été introduite le 01/09/2025, que le dossier a été déclaré complet le 02/06/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/06/2026 au 25/06/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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

- 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 3 – Implantation d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage

Vu que la chaussée de Mons est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et émet un avis favorable et n'a aucune remarque à formuler concernant le dossier ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°01411 (PU 2020) – construire un hangar – permis octroyé le 28/05/1877
- n°35625 (PU 29070) – construire des ateliers – permis octroyé le 09/09/1952
- n°37975 (PU 31567) – construire des ateliers – permis octroyé le 20/11/1958
- n°38555 (PU 32201) – construire des ateliers – permis octroyé le 14/01/1958
- n°39681bis (PU 33411) – construire un atelier – permis octroyé le 05/11/1959
- n°41504 (PU 3454) – construire un immeuble – permis octroyé le 01/10/1963
- n°45808bis (PU 38636) – modifier l'entrée carrossable – permis octroyé le 11/08/1982

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

- n°50090U (RPU 47148) – bouwaanvraag voor het plaatsen van een reclamepaneel – permis **refusé** le 12/04/2011
- n°51732 (PUG 48583) – transformer un entrepôt en lofts + construction neuve de logements – permis octroyé par le Gouvernement le 02/06/2016
- PU 50261– changer l'affectation du rez-de-chaussée et sous-sol en commerce + réaménagements intérieurs – permis octroyé le 17/07/2018

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement de boîtes aux lettres et de parlophonie au niveau de la grille d'entrée (partie gauche) et la création d'une porte à ouverture automatique de 4m avec l'intégration d'une entrée piétonne dans celle-ci (partie droite) ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'une grille de 7,3m de large dont 1 m coulisse à droite et 3m à gauche afin de créer une ouverture de 4m ainsi que le placement des boîtes aux lettres dans le porche d'entrée ;

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement de l'entrée se fait par une grille (partie gauche) composée des boîtes aux lettres de l'immeuble et de la partie droite en retrait à l'alignement permettant une entrée piétonne dans le renfoncement et deux ouvrants à vantaux de deux mètres chacun afin de laisser un passage libre de 4m ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 3, implantation d'une construction mitoyenne*, en ce que l'alignement octroyé dans le permis précédant sur la mitoyenneté n'est pas respecté ; que la création d'un décalage par rapport à l'espace public pour placer la porte d'accès voiture n'est pas adéquat ; l'accès piéton du bâtiment devient floue ; que cet enfoncement privé, accessible au public, est de nature à favoriser les dépôts de déchets causant un problème manifeste de salubrité ; que la modification de l'alignement ne se motive pas étant donné que l'espace libre de l'entrée est de 7,3m ; qu'il y a lieu de réorganiser les différents éléments à l'alignement et non par un décrochage ;

Considérant qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage* ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la création d'un décrochage vers l'intérieur de la parcelle rend la lecture de l'espace public plus floue, que l'entrée piétonne vers les différents logements devient une chicane peu qualitative pour son utilisation ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre II, article 6 - porte d'entrée*, en ce la porte d'entrée des logements situés dans un immeuble neuf présente un passage libre de 0,95m minimum ; que dans le projet octroyé l'entrée piétonne était d'1mètre ; qu'actuellement l'entrée n'est plus que de 0,74m et placée dans un renfoncement et suivie par une armoire technique liée au mécanisme de la porte ; qu'il y a lieu d'y remédier en proposant une entrée à l'alignement de l'espace public et d'un passage libre de 0.95m ; celle-ci peut-être autonome ou incluse dans l'ouverture de la porte carrossable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

Considérant qu'il y a lieu d'être vigilant 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 ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone C pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ;

Considérant que le projet de modifie la porte d'entrée et supprime un stationnement de voiture ; que la parcelle est composée de 34 unités de logements et 26 emplacements de stationnement ainsi que 40 emplacements vélos ; que le projet octroyé dérogeait déjà à l'article 6; que s'il y a suppression de stationnement, une alternative adéquate de mobilité douce est proposée ; que la proposition détériore la qualité du stationnement en terme de facilité d'usage et d'utilisation optimale de l'espace disponible ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par la changement de la grille d'accès et son type d'ouvrant (de coulissant à pliant), l'ajout des boites aux lettres et de la parlophonie placé à l'alignement; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie ayant pour référence PU/2005.0050/8/T – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/06/2026 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 02 juillet 2026

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Préserver l'alignement de la grille sur la limite avec l'espace public
- Aménager une entrée piétonne d'au moins 0.95m de passage libre à l'alignement avec l'espace public

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} DE CORT	
Urbanisme	M ^{me} HINSENKAMP	

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	