

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par les copropriétaires
Objet de la demande	Construire un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial
Adresse	Chaussée de Mons, 550
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant
PPAS	« Biestebroeck » – AG du 07/12/2017

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 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 et/ou demande à être entendu.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Un des demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « BIESTEBROECK » arrêté de l'exécutif du 07/12/2017 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités et enseignes visibles depuis l'espace public, la demande se situe en zone générale ;

Vu que le terrain à bâtir de 215m² se situe à l'angle formé par la Chaussée de Mons (au n° 550) et de la Rue Pierre Marchant, sur une parcelle cadastrée 6^{ème} Division – Section C – n° 180 s 3 ;

Vu que la demande vise à **construire un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/12/2025, que le dossier a été déclaré complet le 13/05/2026 ;

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 l'article 126 §11 du CoBAT – dérogation à un PPAS ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne ;
 - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue ;

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 18/08/2026 au 01/09/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble R+04+TP, dont un étage de toiture en retrait, comprenant au rez-de-chaussée un espace commercial et un garage, ainsi qu'aux étages, 8 unités de logement réparties sur 4 niveaux ; que l'aménagement suivant est projeté :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

- +00 Commerce (88,05 m²) avec un sanitaire ;
Hall d'entrée, local compteurs, emplacements de rangement poussettes, cage d'escaliers et ascenseur, caves (8), local entretien, local vélos (7 emplacements), garage (1 emplacement) ;
- +01 App.1.1 de 2ch
App.1.2 de 3ch
Toit plat végétalisé (9,74 m²)
- +02 App.2.1 & 2.2 idem que +01
- +03 App.3.1 & 3.2 idem que +01
- +04 St.4.1
App.4.2 de 2ch
- Toit Toiture plate végétalisée (132,90 m²) avec panneaux solaires

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maximale – parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée – les surfaces plantées en pleine terre étant supprimées ;

Considérant que le terrain est une parcelle d'angle ; que si un espace extérieur de qualité au rez-de-chaussée est difficilement envisageable, compte tenu de l'orientation et des hauteurs mitoyennes, la densité du bâti aux étages devra être réduite pour être au moins conforme aux réglementations en vigueur ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible à moyen ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande propose une citerne d'eau de pluie de 10 m³ et une réutilisation des eaux pluviales pour les wc, et les robinets des communs ;

Que la nappe phréatique est affleurante (+/- 2,00 m) ; que le projet ne prévoit pas de sous-sol ;

Considérant que la nouvelle construction présente une toiture plate de 132,90 m², végétalisée de manière extensive ; que vu la zone d'aléa d'inondation dans laquelle le projet est implanté, une végétalisation plus intensive est à prévoir ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT* est d'application en ce qu'il y a dérogation à un PPAS ; que les prescriptions du *PPAS « Biestebroek »* ne sont pas toutes respectées :

- *Article 8 §1 Hauteur des constructions*
La hauteur sous corniche/acrotère est limitée à 13,00 m sur les premiers 12,00 m de profondeur et à 6,00 m au-delà ;
Sur la mitoyenneté gauche, la hauteur est de 15,35m sur 14,93m de profondeur ;
- *Article 10 Toitures vertes*
Elles constituent au minimum des toitures vertes semi-intensives, sont recouvertes d'une couche de substrat d'une épaisseur variant entre 10 et 25 cm, sont aménagées avec une végétation diversifiée (mousses, sedums, graminées et vivaces, plantes basses et arbrisseaux) et

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

contribuent à temporiser l'écoulement des eaux pluviales (effet tampon) ;

L'aménagement de toitures vertes intensives (profondeur de substrat de plus de 25cm) est encouragé ;

Le projet ne propose qu'une végétalisation extensive ;

- **Article 19** *Normes de stationnement pour les voitures*

En cas de nouvelle construction, le nombre d'emplacement de stationnement est limité entre 0,7 et 1 emplacement par logement ;

L'immeuble de 8 logements dispose d'un emplacement de parage ;

- **Article 20** *Nombre d'emplacement pour les vélos*

En cas de nouvelle construction, le nombre d'emplacement de stationnement est au minimum de 1 emplacement par chambre ; ce ratio s'applique également pour les studios ;

L'immeuble comprend 18 chambres ; seuls 7 emplacements sont prévus dans le local vélo ;

- **Article 29** *Profondeur des constructions*

Les règles en matière de profondeur prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme sont d'application ;

La profondeur définie au Plan est de 12,00 m pour le bâti principal ;

Aux étages, la profondeur de l'immeuble est de 14,90 m sur la mitoyenneté gauche (Mons 548) et de 7,80 m sur celle située à droite (Marchant 10) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que la construction voisine la moins profonde est dépassée de plus de 3,00 m ; qu'une profondeur supérieure à 3,00 m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3,00 m au moins est respecté ;

Que la construction voisine de gauche, au n° 548 de la Chaussée de Mons, est dépassée de 7,70 m au rez-de-chaussée et de 5,10 m sur 4 niveaux ; que ce dépassement ne se justifie pas aux étages ;

Que le retrait latéral proposé au-delà de 14,90 m de profondeur n'est que de 2,40m ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 5, hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne**, en ce que la corniche de la construction la plus basse, n° 548 de la Chaussée de Mons, est dépassée de plus de 3,00m ;

Que la hauteur de la façade de la construction de gauche, de 8,25 m est dépassée de 4,60m par la façade du projet ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que pour la nouvelle construction dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas ; qu'elle dépasse également la hauteur (de 11,70 m) de l'immeuble au n° 12 de la Rue Pierre Marchant (n° 10 n'étant pas construit à l'alignement) ; que par ailleurs, au-delà de la profondeur autorisée (+ 3,00 m), la hauteur de toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

Que le versant avant de maison R+01+TM est dépassé de 3,50 m, le versant arrière de plus de 8,00m ; qu'au-delà de la profondeur autorisée, au droit de la cour de la maison de la Chaussée de Mons, le dépassement atteint plus de 15,00m ;

Que cette hauteur porte préjudice à la luminosité et à l'ensoleillement du bâti mitoyen immédiat de la Chaussée de Mons ; que la maison R+01+TM s'en trouve enclavée ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que la largeur totale de l'oriel est supérieure aux 2/3 de la façade ; que par ailleurs, la saillie de 1,00 m passe à 2,40 m au niveau des balcons ;

Que le développement de façade au rez-de-chaussée est de 29,64 m ; que les 27,70m de largeur d'oriel projeté dépassent de 7,95m les 2/3 autorisés (19,76 m) ;

Que les éléments en saillie sur la façade – tels qu'oriels, balcons et terrasses – n'excèdent pas 1,00m au-delà des 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade ; que tous les espaces extérieurs privatifs des logements situés aux +01, +02 et +03, sont au-delà de la limite de saillie autorisée (1,00 m + 1,40 m) ;

Considérant que la demande ne répond pas au *RRU, Titre II, article 16, ordures ménagères*, en ce que tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer les ordures ménagères ;

Que l'immeuble ne dispose d'aucun local poubelles fermé ;

Considérant que la demande contrevient à l'*article 19 du Titre II du RRU, bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- Offre de locaux communs insuffisantes – pas de local poubelles, pas de local poussettes fermé, nombre d'emplacements vélos insuffisant ;
- Manquement de l'implantation des techniques – quid des unités extérieures des pompes à chaleur ?
- Manquement d'une approche acoustique vis-à-vis de la rue ;
- Position de chambres et de pièces de vie en façade bruyante – selon le cadastre du bruit des transports, l'exposition est de 65 à 70 dB(A) Chaussée de Mons et de 60-65 dB(A) Rue Pierre Marchant ;
- Peu d'optimisation spatiale – moyennant un déplacement des circulations verticales, une façade arrière pourrait être dégagée pour tous les logements qui s'en trouveraient traversants ;
- Non-respect de la réglementation SIAMU – zone poussettes à séparer du chemin d'évacuation, cloisonnements avec des parois EI 60 ;

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que s'agissant d'un immeuble neuf, le gabarit de l'immeuble tel que projeté est inadéquat et inenvisageable ; qu'il convient de revoir le projet en proposant un aménagement plus qualitatif et moins dense ;

Qu'il convient de revoir le volume en se conformant aux réglementations ; que les prescriptions du RRU doivent être respectées dans les limites des zones de bâtisse fixées par le PPAS ; que les dérogations, tant par leur nombre que par leur importance, ne se justifient

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

pas ; qu'elles ne contribuent pas à améliorer l'habitabilité des logements ; qu'elles marquent de manière importante l'espace public ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VIII, article 6, règle générale de stationnement pour voitures des immeubles à logements multiples*, en ce que dans le cas d'une construction d'immeuble, le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est au minimum d'un emplacement par logement ;

Que l'immeuble de 8 logements dispose d'un seul emplacement de parcage ;

Considérant que la demande déroge dans son ensemble au *RRU, Titre IV, accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite* ; que ce titre IV s'applique non seulement aux équipements publics mais également aux constructions neuves ;

Considérant que la parcelle se situe en *zones B & C d'accessibilité* par les transports en commun au sens du *titre VIII du RRU* ; que le projet ne bénéficie pas d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Qu'il convient de respecter l'article 20 du PPAS en termes de nombre d'emplacements minimum ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce que des modifications visibles depuis l'espace public sont apportées ;

Que tous les éléments, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 l'emprise de l'oriel est prépondérante et son volume trop monolithique ; qu'il convient de respecter la largeur maximale autorisée, de limiter sa hauteur maximale au +03 (sous le niveau de l'acrotère), d'inclure les balcons dans la valeur de saillie autorisée, de prévoir une hauteur libre sous l'oriel suffisante afin de mieux se raccorder aux hauteurs de niveau des maisons voisines ;

Que pour rappel, un oriel est un élément ponctuel et vertical de composition de façade, destiné à créer des dégagements visuels élargis et à augmenter l'apport de lumière naturelle (ouvertures sur plusieurs orientations) ;

Qu'il y a lieu de proposer une hauteur de soubassement adéquate, de se questionner quant à la pertinence de garde-corps vitrés, de s'assurer de l'entretien des vitres, de représenter boîtes aux lettres et (video)parlophonie ;

Que la composition de la façade devra être entièrement revue compte tenu de la redéfinition de l'emprise et du gabarit de l'oriel ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 3 septembre 2026

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 3 septembre 2026

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	