

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 janvier 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
Urbanisme M<sup>me</sup> DEWACHTER  
Mr BREYNE  
M<sup>me</sup> PARIJS  
Environnement M<sup>me</sup> STAELS

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>DUBAÏ PALACE a.s.b.l.</b>
Objet de la demande	<b>Régulariser une salle de fêtes au 1<sup>er</sup> étage d'un bâtiment industriel (I-2023/4395-PU-TR/MC)</b>
Adresse	<b>Rue de l'École Moderne, 9 B</b>
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 janvier 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique a fait l'objet de 2 courriers avec 1 demande à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Un voisin mitoyen a été entendu :

Qu'en est-il de la salle à l'étage située au +02 ?

Le quartier étant déjà densément peuplé, des travaux supplémentaires ne sont pas opportuns.

Les habitants de la rue subissent beaucoup de nuisances (poubelles, dégâts mitoyens, ...).

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 janvier 2025**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 janvier 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection de l'Église Saint-François-Xavier, monument classé par l'AG2 du 26/06/2008 ;

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 restreinte ;

Vu que le bien se situe Rue de l'École Moderne au n° 9 B, immeuble en intérieur d'îlot R+01+TV/TP, implanté sur une parcelle de 912m<sup>2</sup>, cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section C – n° 264 f 18 ;

Vu que la demande vise à **régulariser une salle de fêtes au 1<sup>er</sup> étage d'un bâtiment industriel (I-2023/4395-PU-TR/MC)** ;

Vu que la demande a été introduite le 17/07/2024, que le dossier a été déclaré complet le 03/10/2024 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;
- application de l'article 237 du CoBAT – zone de protection d'un bien classé ;

Vu que la demande est 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 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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2025 au 19/01/2025, et que 2 courriers ont été introduits ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 janvier 2025**

Vu les faits connus et signalés, les constats et remarques concernant les lieux :

- l'activité génère des nuisances pour le voisinage et impacte le domaine public – stationnements gênants, coups de klaxon, files d'attente sur la voie publique, attroupements sous les fenêtres des habitants, aucune considération de la clientèle pour les riverains ;
- l'agrandissement de l'activité ne peut qu'amplifier les nuisances ;
- depuis 2017, l'établissement cherche à s'agrandir et à augmenter ses horaires d'exploitation (2020) ;
- questionnement sur la véritable utilisation du +02 ;
- une éventuelle activité de catering est-elle autorisée par le permis d'environnement ?
- les ajouts volumétriques s'appuyant sur les murs mitoyens ont-ils reçus l'accord du(des) propriétaire(s) voisin(s) concerné(s) ? ces aménagements ont provoqué des dégâts ; les travaux ont-ils été et sont réalisés dans les règles de l'art afin d'assurer la sécurité et le bien-être du voisinage ?
- quid des déchets de construction abandonnés sur le toit plat ?
- la gestion des déchets n'est pas toujours optimale ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 47590 (PU 14999) – changer l'affectation – permis octroyé le 16/07/1996
- n° 47584 (PU 42230) – changement de destination (atelier vers salle de fête) – permis octroyé le 29/01/1997

Vu l'avis du Fonctionnaire Délégué sur la demande de PU 42230 ; l'objet de la demande repris est le suivant : « *changement d'affectation (à usage socio-culturel) des étages (500m<sup>2</sup>) d'un atelier (en fond de parcelle et en intérieur d'îlot)* » ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2023/4395), dressé en date du 01/05/2024 ; l'infraction relevée concerne les travaux suivants :

- ajout d'un volume à l'entrée de la salle de fête, déplacement de l'escalier ;
- ajout d'une structure pour la création d'une circulation extérieure, création d'un escalier ;
- fermeture d'un patio, démolition des murs périphériques ;
- suppression d'un escalier intérieur, modification d'un escalier intérieur ;

Vu les 3 dossiers qui ont été ouverts auprès de Bruxelles Environnement pour signaler des nuisances sonores ;

Vu le signalement récent (SIGM/34595), le taux maximal de fréquentation n'est pas respecté par rapport aux informations transmises dans la présente demande ; que la capacité maximale est fixée dans le rapport SIAMU à 200 personnes (T.1996.1047/10 du 15/10/2024), à 145 personnes sur les plans joints à la demande de permis ; que la coursive extérieure est utilisée à d'autres fins que pour une évacuation d'urgence ;

Vu le rapport SIAMU de 1996, l'occupation de la salle ne peut dépasser la capacité calculée réglementairement en fonction de la largeur des sorties ; vu le rapport de 2024 (T.1996.1047/10) se basant sur une capacité maximale autorisée de 200 personnes pour le dimensionnement des chemins d'évacuations, portes de secours et largeur d'escalier ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 janvier 2025**

Considérant que la demande en situation de droit se compose d'un bâtiment en intérieur d'îlot, accessible depuis la Rue de l'École Moderne via une cour à l'air libre de 135,75m<sup>2</sup> (profondeur de 16,50m) ; que le bâtiment abrite au rez-de-chaussée une activité productive, à l'étage un commerce ; que l'objet de la demande ne concerne que la salle de fêtes au +01 ;

Considérant que la demande vise à la régularisation des travaux suivants :

- Création d'un volume supplémentaire de 34,40m<sup>2</sup>, sur une profondeur de 7,37m – hall d'entrée et vestiaire ;
- Déplacement de l'escalier existant et installation d'un nouvel escalier extérieur de 5,23m ;
- Couverture du chemin d'évacuation avec une structure légère – dégagement de 1,50m de large sur plus de 20,00m de long ;  
Création d'un escalier extérieur de secours ;
- Fermeture d'un puit de lumière de 36,70m<sup>2</sup> avec prolongation de la dalle existante, privant l'activité du rez-de-chaussée de lumière naturelle ;
- Suppression d'un escalier intérieur reliant le +00 au +01, avec prolongation de la dalle existante ;
- Transformation de la cage d'escalier accédant à l'espace de rangement de 157m<sup>2</sup> situé au +02, création d'un couloir au +01 permettant l'accès aux sanitaires, à l'escalier desservant le +02 et à la coursive extérieure d'évacuation d'urgence menant à la cour ;
- Modifications des cloisonnements entre colonnes ;
- Création d'espaces entre le +01 et le +02 (au niveau du palier intermédiaire de l'escalier) – wc et débarras ;

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 augmentée et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que l'activité productive du rez-de-chaussée serait connectée à la Rue Georges Moreau (Ets V. Dehaye) ; que la demande ne mentionne pas le numéro de police de l'immeuble concerné ; qu'en l'état, l'accès carrossable de chargement/déchargement aux surfaces d'atelier depuis la cour de la Rue de l'École Moderne est impacté ; que les deux nouveaux escaliers empiètent sur la zone de cour ; qu'il n'est pas avéré que cette configuration n'hypothèque pas la pérennité de la présence d'une activité productive sur cette parcelle ;

Considérant que le placement de techniques en toiture peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que selon le RRU, l'étage technique est à inclure dans l'enveloppe bâtie autorisée ; que depuis 2014, des matériaux de travaux non finalisés sont éparpillés sur la plateforme de toit ; que le niveau de toiture n'a pas été joint à la demande ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques d'amenée d'air et d'extraction de l'air vicié, indispensables au vu de la capacité de la salle ; que l'impact sur l'environnement immédiat n'a pu être évalué ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 janvier 2025**

Considérant que par ailleurs, en intérieur d'îlot, aucune augmentation du bâti existant n'est tolérée ; que les circulations doivent être intégrées dans l'enveloppe légale du bâti ;

Considérant que la *prescription générale 0.9. du PRAS, clause de sauvegarde*, est d'application en ce que les immeubles existants, dont la destination et l'utilisation licites ne correspondent pas aux prescriptions du plan, peuvent faire l'objet de travaux de rénovation en respectant les conditions suivantes :

- l'accroissement de la superficie plancher existante est limité à 20% ;
- le maintien des caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

qu'en situation de droit, la demande porte sur 500m<sup>2</sup> comme le permis d'environnement PE 63/2006 de classe 2 ; que dans le PE 16/2021 de classe 2, la superficie de plancher renseignée est de 707m<sup>2</sup> ; que la présente demande renseigne, au cadre VII, 747m<sup>2</sup> de superficie plancher en situation existante de droit, 812m<sup>2</sup> en situation projetée (au lieu de 600m<sup>2</sup> si le seuil de 20% est appliqué) ; que l'augmentation de la superficie plancher projetée est de l'ordre de 60% ; que le projet ne respecte pas la prescription et est contraire au PRAS ;

Considérant qu'en outre, la présence de cette activité ne participe pas à la vie sociale du quartier ; que la demande est motivée avec des arguments de circonstance non fondés ; que cette activité génère de nombreuses problématiques et que son agrandissement est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur du bâti est augmentée de 12,60m en comprenant les escaliers extérieurs ; que la couverture sur 20,00m surplombant la coursière d'évacuation est considérée comme un nouveau volume qui occasionne une rehausse de 2,40m ; que cette couverture ne se justifie pas pour un cheminement de secours qui ne peut être utilisé qu'en cas d'évacuation d'urgence ; qu'en outre, les escaliers extérieurs potentiellement plus dangereux ne sont pas couverts ;

Considérant que ces volumes ne se motivent pas et ne s'intègrent pas au bâti existant ; que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates*, en ce que toute nouvelle toiture plate de plus de 20m<sup>2</sup> doit être aménagée en toiture végétalisée ; que le volume créé comme hall d'entrée y contrevient ;

Considérant que la demande contrevient au *bon aménagement des lieux* en ce que l'agrandissement de l'activité est de nature à générer un va-et-vient et une occupation de l'intérieur d'îlot qui occasionnent des nuisances sonores supplémentaires dans une zone d'habitation ; que des escaliers extérieurs métalliques, d'une seule volée de 20 marches, ne représentent pas un dispositif confortable sécurisé (en cas d'intempéries), ne permettent pas l'accès des lieux aux personnes moins mobiles ; qu'un sanitaire sur le palier intermédiaire entre +01 et +02 ne se justifie pas pour un local de rangement sous combles ; que la couverture du cheminement de secours, qui ne peut être utilisé qu'en cas d'évacuation d'urgence, ne se motive pas ; que permettre une densification d'occupation des lieux est irresponsable et ingérable en cas d'évacuation d'urgence ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 janvier 2025**

Considérant que, par ailleurs, le demandeur a confirmé en séance que les éventuelles activités de traiteur étaient toujours en lien avec la location de la salle ; que dès lors cette activité ne requiert pas la modification du permis d'environnement existant ;

Considérant que la profondeur du bâti n'est pas adéquate en ce qu'elle préjudicie l'intérieur d'îlot ; que la configuration n'est pas pertinente ; qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux ; que la nature de l'activité commerciale n'est pas compatible avec l'habitation et que son agrandissement porte atteinte à la fonction principale de la zone ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transports en commun ; que toutefois, aucune offre de stationnement n'est proposée malgré le taux de fréquentation de la salle de fête en soirée ; que l'offre de stationnement en voirie est déjà saturée et ne peut absorber une pression supplémentaire qui génère des conflits d'usage, du trafic inutile et une détérioration de la qualité de vie du quartier ; que compte tenu des horaires et du nombre de personnes attendues, le projet doit pouvoir proposer une alternative répondant à ces problématiques ;

Considérant qu'en séance le demandeur a évoqué des possibilités de parcage Square Jules et Edmond Miesse ; qu'il s'agit d'emplacements en voirie disponibles également aux habitants du quartier ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2\* du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Considérant que la baie à rue se composait de deux travées – une porte pour piétons et une porte de garage ; qu'elles ont été remplacées (entre 2019 et 2024) par une nouvelle porte étendue à toute la largeur de la baie ; qu'elle est munie d'une petite porte piéton intégrée, basse et étroite ; que cette menuiserie ne reflète pas l'utilisation qui en est faite ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreintes, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ; que le dispositif existant n'est pas qualitatif ;

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 23 janvier 2025**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 23 janvier 2025**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Présidente	M <sup>me</sup> CARLIER	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	
Urbanisme	Mr BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> PARIJS	
Environnement	M <sup>me</sup> STAELS	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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