

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente	M ^{me} CARLIER
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER
Environnement	M ^{me} STAELS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV13	Demande de permis d'urbanisme introduite par DUBAÏ PALACE a.s.b.l.
Objet de la demande	Régulariser un commerce (salle de fêtes) aux 1^{er} et 2^{ème} étages d'un bâtiment industriel (I-2023/4395-PU-TR/MC) – création d'un volume au +01, repositionnement de l'escalier extérieur existant et création d'un chemin d'évacuation extérieur (escalier et coursive) ; requalifier la façade à rue
Adresse	Rue de l'École Moderne, 9 B
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 6 courriers de réclamation et de 1 demande à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant a été entendu :

- Quid de la salle du +02 et de la mention sur plan « à l'exception de toutes activités » ?
- Le permis d'environnement, obtenu par vice de procédure, n'est pas respecté ;
- Les dépassements d'horaires (de plus de 2 heures) sont récurrents et continuent malgré la procédure en cours (encore le cas ces derniers jours) ;
- Le nombre de containers poubelles, déjà insuffisants, a été réduit ;
- Pour éviter les nuisances, le manager de quartier est inefficace, la Police n'intervient pas ;
- Quid de l'utilisation des murs mitoyens sans rachat de la mitoyenneté ? Des infiltrations dues aux dispositifs mis en place, qui s'appuient sur les mitoyens, ont déjà provoqué des dégâts.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 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 912m², cadastrée 5^{ème} Division – Section C – n° 264 f 18 ;

Vu l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation du 23/01/2025 ; que cet avis a été motivé comme suit :

- le projet impactait l'intérieur d'îlot en modifiant l'accès à la salle et en augmentant la densité du bâti en zone de cour ;
- l'agrandissement de l'activité au +01 est incompatible avec la destination principale de la zone (logement) en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ; il est contraire au bon aménagement des lieux et porte atteinte à la fonction principale de la zone ;
- les volumes ajoutés sont en dérogation au Titre I et ne se justifient pas ;
- aucune offre de stationnement hors voirie n'est proposée ; l'offre en voirie est déjà saturée et ne peut absorber une pression supplémentaire ; les conflits d'usage et une détérioration de la qualité de vie du quartier sont réels ;

Vu que l'intention du demandeur d'introduire un projet modificatif (art. 126) a été réceptionnée le 07/02/2025 :

Vu que la demande modifiée vise à **régulariser un commerce (salle de fêtes) aux 1^{er} et 2^{ème} étages d'un bâtiment industriel (I-2023/4395-PU-TR/MC) – création d'un volume au +01, repositionnement de l'escalier extérieur existant et création d'un chemin d'évacuation extérieur (escalier et coursive) ; à requalifier la façade à rue** ;

Vu que le projet modifié a été introduit le 06/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 14/08/2025 ; que les actes d'instruction ont dû être recommencés ;

Vu que la demande modificative 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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

Vu que cette 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 générale 0.9. du PRAS – clause de sauvegarde ;
- 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 de toiture ;
- application de l’article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d’Urbanisme :
 - dérogation à l’article 5, chapitre III du Titre I du RCU – implantation et gabarit ;

Vu que l’enquête publique s’est déroulée du 27/11/2025 au 11/12/2025 ; qu’outre les plaintes de la première Commission de concertation, les oppositions concernant le projet modificatif relatent les faits suivants :

- Exploitation causant des troubles dépassant largement les inconvénients normaux, par leur intensité, fréquence, durée et nature ;
- Agrandissement de l’activité et de la capacité d’accueil ne pouvant qu’amplifier les nuisances sonores et les problèmes de circulation, difficiles à supporter par le voisinage ; utilisation avérée de la salle du +02 en tant que salle de réception ;
- Réurrence quotidienne des évènements qui prive les riverains de leur droit à la quiétude et au sommeil, de mener leur vie dans un environnement sain ; salle exploitée bien au-delà des week-ends et non-respect des horaires annoncés ;
- Implantation de droit déjà illogique compte tenu du tissu urbain dense et résidentiel ; demande de tenir compte de l’historique de l’établissement, dont l’exploitation actuelle de la salle qui se fait au détriment de la qualité résidentielle et de la tranquillité des rues avoisinantes ; configuration modifiée des lieux à reconstruire par rapport aux nuisances actuelles, en fonction du bien-être des habitants qui doivent être placés au-dessus des intérêts particuliers d’un établissement ;
- Ententes et rapports de bon voisinage se dégradant au fur à mesure sur la durée (10 ans) – nuisances sonores de nuit, garages et accès bloqués, dégradations de véhicules des riverains, comportement intimidant par rapport au voisinage, dialogue rompu et relations tendues, citoyens à bout ;
- Demande d’une solution respectueuse du cadre de vie des habitants, de contrôles réguliers de la Police qui actuellement n’apporte aucun soutien ; demande de l’application des limites horaires et sonores, de la suspension des autorisations en cas de non-respect répété ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

- Médiation organisée infructueuse – déclarations de pure forme non suivies d’effets, déclaration de déni face à l’évidence, réactions agressives, contournement des règles, aucune proactivité (améliorations obtenues difficilement et sous la contrainte) ;
- Ententes et rapports de bon voisinage se dégradant au fur à mesure sur la durée (10 ans) – nuisances sonores de nuit, garages et accès bloqués, dégradations de véhicules des riverains, comportement intimidant par rapport au voisinage ;
- Nuisances sonores extérieures dues à l’amplification sonore et aux bruits générés par la clientèle – nuisances tant en façade à rue (klaxons à l’arrivée et au départ des clients, attroupements, conversations) qu’en façade arrière (à chaque ouverture de la porte de la salle) ;
- A l’instar d’autres établissements bruxellois, envisager une relocalisation ou renoncer à une exploitation nocturne pour se réorienter en simple salle de réception ou lieu événementiel ;
- Gestion des déchets catastrophique – conteneurs à ordures débordant de déchets, sacs blancs déposés à côté, sortie des poubelles en dehors des jours de collecte, conteneurs laissés sur le trottoir ou sur des places de parking ; demande d’un plan de gestion des déchets (avec un local poubelles adéquat) ;
- Salle de fête sans places de parking privées ; impossibilité pour le gardien de réguler et d’empêcher le stationnement devant les portes de garage ; rue Dujardin inaccessible par les véhicules d’urgence durant les activités de la salle (stationnement des deux côtés de la rue malgré l’interdiction) ;
- Parking reporté sur l’espace public – projet qui n’exploite pas de solutions concrètes (anciens entrepôts à louer, organisation de navettes pour les clients depuis des parkings existants) ; demande d’un plan de stationnement hors voirie ;
- Entraves au déchargement dans la cour pour l’entreprise du rez-de-chaussée (se fait en rue), suppression du puit de lumière impactant les conditions de travail des ouvriers ;
- Exigence d’un rachat de mitoyenneté en cas d’utilisation de murs appartenant à des tiers, application des devoirs définis par le Code civil ;
- L’affiche d’enquête publique sur le bien concerné n’a pas été visible durant toute l’enquête publique ;
- La demande de permis ne corrige pas les problèmes, elle cherche à les pérenniser, voire à les agraver ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 47590 (PU 14999) – changer l’affection – 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’affection (à usage socio-culturel) des étages (500m²) d’un atelier (en fond de parcelle et en intérieur d’ilot)* » ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

- 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), que la coursive extérieure a été utilisée à d'autres fins que pour une évacuation d'urgence ; que la salle du +02 a été utilisée comme salle de réception ;

Vu la mise en demeure (I 2025/4844), dressée en date du 21/01/2025 ; il a été constaté que le 2^{ème} étage, affecté à " Loge habillement et maquillage " selon le dernier permis d'urbanisme, est utilisé sans autorisation comme seconde salle de fête ;

Considérant que le projet modificatif apporte les modifications suivantes :

- suppression de la couverture surplombant la coursive d'évacuation ;
- végétalisation des murs mitoyens de la cour et du toit plat du volume supplémentaire ;
- création de zones de rangement extérieur pour les poubelles et les poussettes, sous les escaliers ;
- représentation (partielle) des techniques placées en toiture ;
- évacuation des matériaux de construction qui avaient été abandonnés sur le toit plat après des travaux ;
- proposition d'amélioration d'aspect de la façade à rue – habillage en plaques métalliques, porte sectionnelle et panneau d'enseigne de même aspect (gris clair, effet sablé), appliques murales et lettrages d'enseigne de même aspect (doré) ;
- remplacement de l'escalier extérieur de la salle par un escalier en béton avec monte-escalier ;
- pose d'un habillage acoustique de l'escalier de secours avec dispositif anti-glisse ;
- confirmation du calcul des superficies de plancher ;

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 ;

Que l'augmentation du bâti n'est pas pertinente ; qu'aucune augmentation volumétrique n'est tolérée en intérieur d'îlot ;

Que l'activité est de nature à générer un va-et-vient qui occasionne des nuisances sonores dans une zone d'habitation, à des horaires tardifs et décalés (soirées et nuits), durant la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

semaine et le week-end ; qu'en zone résidentielle, surtout quand l'activité est proche des habitations, les limites d'usage pour faire du bruit et celles autorisées doivent être respectées ;

Que le permis PU 42230, octroyé le 29/01/1997, qui visait le changement de destination (atelier vers salle de fête), était conditionné sous réserve de garantir la tranquillité des riverains, de garantir une isolation acoustique suffisante et de limiter les nuisances sonores à leurs sources ; que ces exigences ne sont plus rencontrées actuellement ;

Que seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; que le projet (commerce hors liseré de noyau commercial) contrevient à la prescription en ce qu'il impacte l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la **prescription générale 0.9. du PRAS, clause de sauvegarde**, est d'application en ce que des travaux de transformation ont été réalisés ;

Que par rapport à la demande initiale, les superficies de plancher ont été remesurées et recalculées ; que les données renseignées dans le permis de 1997 n'étaient pas complètes (superficie du +02 manquante), le montant total des superficies était erroné (500m² renseignés au lieu de 747m² vérifiés) ; que les permis d'environnement se sont faits sur base de données non vérifiées ; que l'accroissement de la superficie de plancher des +01 et +02 est en-deçà des 20% (+/- 9%) ;

Que, toutefois, l'accroissement et les modifications projetés ne sont pas compatibles avec l'affectation principale de la zone (dans ce cas-ci le logement) ; que les travaux ne respectent pas les caractéristiques urbanistiques de l'îlot et portent préjudice aux parcelles voisines ;

Que les conditions locales ne permettent pas la configuration et l'utilisation des lieux tel que projeté ; que le projet est contraire à une amélioration significative et pérenne ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les extensions volumétriques sont hors profondeur maximale autorisée ; qu'au-delà de cette profondeur, la hauteur d'un volume ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse ;

Que la rehausse volumétrique concerne une profondeur de 12,60m, en comprenant les escaliers extérieurs ; que les travaux intérieurs, concernant la fermeture du puit de lumière, se sont faits avec l'aval du propriétaire du rez-de-chaussée ; que les modifications d'agencement – suppression d'une cage d'escaliers, d'un monte-chARGE, d'un puit de lumière, d'un vestiaire, de cloisonnement – ont permis d agrandir les superficies utiles de la salle du +01 ;

Que des dispositifs d'évacuation d'urgence ne se justifient pas à l'extérieur du bâti ; qu'ils doivent être intégrés en intérieur dans le bâti existant de droit ; que l'escalier de secours et la coursive mitoyenne ne se motivent pas et ne s'intègrent pas au bâti existant ;

Qu'il convient de se conformer à l'avis défavorable de la Commission précédente ; qu'en termes de volume, profil et gabarit du bâti, il convient de remettre les lieux en leur pristin état, d'améliorer les aménagements et/ou les exigences de prévention incendie en les intégrant dans ce bâti existant ;

Que la situation de droit de 1997 est plus qualitative que celle projetée ; que le projet n'améliore pas la situation existante de fait de manière significative ; que les dérogations ne

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

sont pas acceptables ; que les autorités, mises devant le fait accompli de travaux infractionnels, ne sont pas contraintes de les accepter ;

Considérant que la demande déroge au ***RCU, article 5, chapitre III du Titre I, implantation et gabarit***, en ce que les extensions volumétriques ne garantissent pas l'intégration du projet dans l'environnement urbain ; que les travaux non conformes, qui sont liés à l'accès de la salle et qui ont été réalisés sans demande préalable de permis, ne se justifient pas ; qu'ils portent atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet contrevient au ***bon aménagement des lieux*** en ce que :

- Nouvelle configuration du projet qui augmente les superficies de plancher disponibles pour la clientèle alors qu'il conviendrait de contenir l'activité et de limiter les nuisances ;
- Pas de gestion adéquate des déchets ;
- Pas d'offre de stationnement en dehors de la voirie ;
- Entraves à la mobilité ;
- Activité d'organisation de cérémonies ou de célébrations non assimilable à un équipement d'intérêt collectif (comme le prétend la note explicative) ;
- Plans avec les équipements techniques incomplets (unités extérieures de climatisation et des installations de ventilation mécanique) ; quid de ceux propres à l'activité du +01 et des débits compte tenu de son taux d'occupation ?
- Non-respect du Code civil – retrait légal d'1,90m par rapport aux parcelles mitoyennes pas observé (coursive) ;

Considérant que le projet ne concernant pas l'activité productive du +00, les travaux réalisés (sur le toit plat du +00), impactant les murs mitoyens, ne peuvent être abordés dans le cadre de cette demande ;

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, comme cela a déjà été mentionné dans l'avis précédent de Commission, aucune offre de stationnement hors voirie n'est proposée malgré le taux de fréquentation en soirée de la salle de fête ; 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 ;

Que le projet modificatif n'apporte aucune amélioration ; que les possibilités de parage sur le domaine public, Square Jules et Edmond Miesse, ne sont pas une réponse adéquate ; que la demande ne tire pas les conséquences des méfaits évidents et ne propose pas d'alternatives nécessaires ;

Que le stationnement abusif et inapproprié, lié à l'activité de la salle, est avéré ; qu'en l'état, la demande est contraire au bon aménagement des lieux ; que la situation actuelle non gérée ne permet pas d'induire un comportement respectueux de la clientèle envers le voisinage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 décembre 2025

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 le projet modificatif tente d'unifier la composition d'ensemble ; qu'il propose l'habillage de la façade à l'alignement en plaques métalliques, ainsi qu'une porte sectionnelle et un panneau d'enseigne de même aspect – gris clair effet sablé ; des appliques murales et lettrages d'enseigne d'aspect doré ;

Que la porte sectionnelle est maintenue ouverte durant les activités de la salle ; que la petite porte intégrée, limitée à un accès piéton, n'est pas utilisée par la clientèle ;

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 18 décembre 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	
Environnement	M ^{me} STAELS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	