

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEWACHTER

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>ED SCARDONI s.c.i.</b>
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité et rénover des bureaux et un atelier</b>
Adresse	Rue de l'Instruction, 64
PRAS	Zone d'habitation, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement (ZICHEE)

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une réaction avec demandes à être entendu.

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

La mandatée du demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le voisin du n° 62 a été entendu :

- Travaux commencés en août 2024 sans accord préalable ;
- Être averti des travaux aurait permis de protéger l'étang et d'éviter d'y trouver des déchets de cimentage dangereux pour les poissons ;
- Mur mitoyen impacté suite aux travaux entamés (tâches verdâtres) ;
- Plainte concernant les nuisances sonores liées à la pompe à chaleur existante placée dans la cour ;
- Quid de l'implantation projetée pour la nouvelle pompe à chaleur ? les nuisances sont-elles suffisamment gérées ?
- Demande que le mur mitoyen soit aligné sur un seul niveau (le plus haut), pour éviter la vue d'un mur en escalier ;
- Réaliser les travaux à la mitoyenneté avec des matériaux ayant les mêmes caractéristiques et aspect que ceux existants (briques et couvre-mur).

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 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 la Maison communale d'Anderlecht, monument classé par l'AG2 du 13/04/1995 ;

Vu l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites, en date du 06/06/2025 – « *les travaux concernés par la demande n'auront pas d'impact négatif sur les perspectives vers et depuis la maison communale classée, située à proximité* » ;

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, sis Rue de l'Instruction au n° 64, se compose d'un immeuble mitoyen à front de rue R+03+TV & d'un arrière-bâtiment R+00+TP, implantés sur une parcelle de 130m<sup>2</sup>, cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 259 k 14 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité et rénover des bureaux et un atelier, à améliorer les performances énergétiques de l'arrière-bâtiment** ;

Vu que la demande a été introduite le 22/01/2025, que le dossier a été déclaré complet le 27/05/2025 ;

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 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 ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 28/08/2025 au 11/09/2025, et qu'une réclamation a été introduite ; que celle-ci a pour motif principal des travaux réalisés impactant le mur mitoyen sans avertissement ni accord préalable – rehausse du mur équivalant à 2 briques, débris de chantier dans le jardin (étang), apparition de tâches verdâtres (le couvre-mur en tuiles vernissées n'ayant pas été remplacé) ; par ailleurs, la pompe à chaleur existante dans la cour, remplacée par un nouveau dispositif sur le toit, devrait être placée le plus loin possible des habitations ; au niveau de la rehausse du mur mitoyen, il est demandé de placer des matériaux d'aspect et de qualité identiques à ceux existants – briques anciennes pleines de même format, couvre-mur en tuiles vernissées ; il est souhaité que la hauteur du mur mitoyen de la cour soit alignée sur celle de l'arrière-bâtiment ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 35970 (PU 29431) – transformations – permis octroyé le 07/07/1953 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16147), l'immeuble est une maison de rapport qui comprend une activité productive au rez-de-chaussée et 2 unités de logement indépendantes réparties aux étages ; le bien fait l'objet des suspicions d'infraction pour le changement de destination du rez-de-chaussée (atelier en logement), pour la couverture de la cour située entre les deux bâtiments de la parcelle (2,37m de profondeur) ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le rez-de-chaussée de l'immeuble à front de rue et l'arrière-bâtiment ; que l'affectation d'activité productive, existante en situation de droit, est maintenue ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage le réagencement du rez-de-chaussée pour abriter un collectif d'artistes pratiquant entre autres l'illustration, l'impression, la gravure, l'édition et le graphisme ; le projet vise à mettre en conformité la façade arrière de l'immeuble à front de rue et la configuration de la cour, ainsi qu'à supprimer l'auvent couvrant la cour, à modifier les baies en façade, à remplacer les menuiseries extérieures, à isoler par l'extérieur les façades arrière et en intérieur d'îlot de même que la toiture plate, à rehausser de 12cm les murs mitoyens ceinturant l'arrière-bâtiment ; que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 bâtiment avant : 4 caves privatives
- +00 bâtiment avant : 3 pièces en enfilade utilisées comme postes de travail, accueil clientèle, réunion
- arrière-bâtiment : atelier avec machines, presses, imprimantes, ...
- Toit arrière-bâtiment : plateforme isolée nécessitant rehausse mitoyenne, lanterneau

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la perméabilité de la parcelle et la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ;

Considérant que la modification de la zone de cour n'a pas été préjudiciable aux constructions voisines ; qu'elle n'a pas impacté le volume du bâti et n'a nécessité aucune rehausse de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

mitoyens ; que cette nouvelle configuration a permis d'accroître les superficies utiles du rez-de-chaussée ;

Considérant que le placement de technique en toiture, telle que l'unité extérieure d'une pompe à chaleur, occasionne des nuisances sonores en intérieur d'îlot qui peuvent préjudicier le voisinage ; que ce type d'installations étant susceptible de fonctionner durant la nuit, il y a lieu de limiter et gérer leur impact sur le fond sonore de l'intérieur d'îlot (Plan QUIET.BRUSSELS adopté le 28/02/2019 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale) ; qu'en fonction d'une analyse des surfaces de réflexion, il convient de déterminer les moyens d'atténuation à mettre en place ;

Que le projet envisage son placement en partie arrière du toit de l'atelier, à plus de 8,00m des fronts arrière de bâtisse principale ; que le bruit qu'elle émet serait orienté vers la zone de parking de la parcelle cadastrée 5<sup>ème</sup> Division – Section B – n° 257 r 2 ; que le volume de l'unité n'excède pas 1m<sup>3</sup> et que son volume sonore maximal serait de 50 dB à 50cm des façades voisines des n° 62 et 66 ;

Considérant que la configuration du rez-de-chaussée est pertinente ; que la nature de l'activité est compatible avec l'habitation ; qu'elle ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone ; que, toutefois, les nuisances sonores doivent être gérées et minimisées au maximum ;

Considérant que le toit plat de l'arrière-bâtiment est isolé par l'extérieur ; qu'il convient de proposer, au niveau de son revêtement, des interventions qui ont un effet positif sur les effets des îlots de chaleur urbains ; que le revêtement du toit plat, qui n'est pas renseigné au plan, pourrait être à albédo élevé, ou mieux, être remplacé par une toiture végétalisée qui améliore également la biodiversité ;

Qu'il convient en premier d'analyser la possibilité d'une végétalisation et, dans un deuxième temps, de justifier techniquement son infaisabilité dans le cas où la stabilité ne le permettrait pas ; qu'en cas d'impossibilité, il y a lieu de prévoir un revêtement de toit plat présentant un albédo élevé ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'unité extérieure de la pompe à chaleur, qui représente une augmentation de volume, est placée en dehors des gabarits admissibles, n'étant pas placée au sol ni à minimum 3,00m des murs mitoyens ;

Que le retrait par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n° 62) est de 2,23m, par rapport à la limite mitoyenne de droite (n° 66) de 2,44m, par rapport à la limite mitoyenne arrière (n° 1 Place du Conseil) de 2,48m ;

Que cette implantation est acceptable à condition que la gestion des nuisances sonores soit optimale (caisson anti-bruit) ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que les murs acrotère de l'atelier sont rehaussés pour permettre la pose d'une isolation extérieure sur le toit plat ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

Que le gabarit de l'atelier est plus élevé que le bâti des parcelles contigües ; que les murs mitoyens le séparant de ses voisins sont rehaussés de 0,12m – le niveau fini de l'acrotère de 3,22m serait porté à 3,34m ; que les représentations au plan renseignent 3,30m :

Que l'arrêté de minime importance du 17/03/2022 prévoit des dispenses procédurales des biens non protégés pour la modification du revêtement d'une toiture plate, ainsi que sa rehausse éventuelle, afin de permettre l'installation d'un isolant ; que cette dispense, prévue dans le cas où les actes et travaux n'impliquent pas de travaux stabilité, s'applique au projet ;

Que la rehausse mitoyenne, équivalente à une hauteur de 2 briques, est acceptable pour autant que les travaux soient réalisés de manière à assurer des finitions homogènes sur toute la hauteur des murs et sous réserve des droits des tiers (aval des propriétaires concernés) ; que le couvre-mur existant en terre cuite vernie/grès vernissé doit être déposé et remonté ; que les briques supplémentaires devraient être de réemploi et de même format afin de s'intégrer à l'appareillage existant ;

Considérant que le voisin du n° 62 demande à ce que le mur mitoyen n'ait qu'une seule hauteur (un seul niveau fini) et que celle-ci soit alignée sur la hauteur la plus haute de manière à éviter la vue d'un mur « en escalier » ; qu'il a été proposé en séance que l'architecte du projet fasse une proposition des rehausses nécessaires et que celle-ci soit validée par le propriétaire du n° 62 avant d'introduire le projet modificatif ;

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 demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, 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 ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, le projet propose le remplacement du châssis fixe existant par un châssis bois double ouvrant avec imposte fixe, en raccord avec les divisions présentes aux étages ; qu'en séance, il a été confirmé que l'aspect du bois sera de couleur similaire à celle des menuiseries existantes (teinte brun-rouge) ;

Considérant que toute enseigne doit être conforme aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant qu'au niveau de l'Annexe I, les superficies de plancher du bâtiment à front de rue et de la cour sont à joindre à celles déjà indiquées en tant qu'activités productives artisanales ; que sur le plan du sous-sol, la(les) cave(s) attribuée(s) au projet est(ont) à spécifier ; qu'en élévation et en coupe, le couvre-mur doit figurer ; que les dimensions de l'unité extérieure de la PAC, ainsi que les dispositifs d'atténuation du bruit, sont à renseigner au plan ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2025.0425/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 07/06/2025 ;

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 18 septembre 2025**

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

- Confirmer le profil et le niveau fini de l'acrotère du mur mitoyen commun avec le n° 62 avec l'accord du voisin ;
- Au niveau de la rehausse mitoyenne, déposer et remonter le couvre-mur existant en terre cuite vernie/grès vernissé, prévoir des briques anciennes de format similaire et une finition des murs ayant reçu l'aval du propriétaire voisin ;
- Proposer un caisson anti-bruit afin de limiter les nuisances sonores au maximum ;
- Au niveau du toit plat, proposer une végétalisation et justifier techniquement dans le cas où la stabilité ne le permettrait pas ; en cas d'impossibilité, prévoir un revêtement présentant un albédo élevé ;
- Modifier le cadre VII de l'Annexe I en renseignant toutes les superficies de la situation projetée en activités productives artisanales ; compléter les représentations tel que demandé ;

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 (telle que limitées dans les conditions) sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

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**

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 18 septembre 2025**

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	