

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

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par NEW SCHLOSSER PROJECT s.r.l
Objet de la demande	Mettre en conformité des modifications mineures au permis d'urbanisme 52493 (démolir partiellement un immeuble semi-industriel et le rénover partiellement en vue de changer l'affectation en projet résidentiel et équipement d'intérêt collectif)
Adresse	Rue Pierre Schlosser, 8-10
PRAS	Zone mixte

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 :

Le demandeur 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 mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 1 (parcelle non polluée) ;

Vu que le bien, sis Rue Pierre Schlosser aux n° 8 & 10 (A-B-C), se compose, d'une part, d'un immeuble à front de rue R+02+TV & d'un arrière-bâtiment R+01+TP, implantés sur une parcelle de 1.218m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 679 s 0, et, d'autre part, d'un terrain non bâti (jardins) implanté sur une parcelle de 765m², cadastrée 8^{ème} Division – Section H – n° 680 n 2 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité des modifications au permis d'urbanisme 52493 (démolir partiellement un immeuble semi-industriel et le rénover partiellement en vue de changer l'affectation en projet résidentiel et équipement d'intérêt collectif) ;**

Vu que la demande a été introduite le 02/03/2026, que le dossier a été déclaré complet le 01/06/2026 ;

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 la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - 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 37, chapitre VI du Titre I du RCU – capteurs solaires ;

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

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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 41220 (PU 35128) – construire un immeuble + atelier – permis octroyé le 15/01/1963
- n° 45408 (PU 38295) – construire un dépôt – permis octroyé le 25/06/1980
- n° 51075 (PU 52493) – démolir partiellement un immeuble semi-industriel et le rénover en vue de changer l'affectation en projet résidentiel et équipement d'intérêt collectif – permis octroyé le 06/06/2023

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les adaptations apportées lors de l'exécution du gros-œuvre du projet, lequel porte sur la création d'un équipement d'intérêt collectif de santé & d'un ensemble de 13 appartements (bâtiment à front de rue), ainsi que sur la création de 5 maisons unifamiliales (arrière-bâtiment) avec jardin ;

Que les travaux ont effectivement commencés en mai 2025 ; que les maisons sont plus avancées et devraient être achevées pour fin de l'année 2026 ou en janvier 2027 ; que les dalles de deux niveaux de l'immeuble à front de rue sont encore à réaliser ;

Que le nombre et le type d'appartements ne sont pas impactés – soit, dans le bâtiment à front de rue, 2 studios, 6 appart. 1ch, 4 appart. 2ch, 1 appart. 3ch, et dans l'arrière-bâtiment 5 logements unifamiliaux (2 de 3ch et 3 de 4ch) ;

Qu'au niveau de l'immeuble à front de rue, les modifications sont les suivantes :

- Au -01, fusion des locaux compteurs d'électricité en un seul, adaptation des 2 escaliers -01/+00 aux exigences SIAMU, modifications de cloisonnement des caves, modifications de l'implantation et de la capacité des citernes d'eaux pluviales et des bassins d'orage (citernes = 3 x 10m³, bassins = 3 x 10m³), création de 2 emplacements de parcage PMR ;
- Aux étages, adaptation des locaux techniques et wc compte tenu de l'implantation de pompes à chaleur, ajout de robinets d'incendie dans les halls communs aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- En façade à rue, modifications de divisions au niveau des châssis de l'équipement de santé afin de créer des parties ouvrantes, modifications des vantaux du portail sur le côté gauche (ouverture simple pour passage des vélos et piétons, ouverture double en cas de déménagement), déplacement des boîtes aux lettres et parlophonie en façade ;
- Installation de 10 unités extérieures des pompes à chaleur au rdc contre la façade arrière et de 4 unités sur la toiture plate au 1^{er} étage ; installation de 45 panneaux photovoltaïques sur le versant avant de toiture et de 20 panneaux sur le versant arrière (en place de 34 dans le projet initial, tous situés sur le versant arrière) ;

Qu'au niveau des maisons en intérieur d'îlot, les modifications sont les suivantes :

- Maintien de la dalle de sol existante en place de sa démolition, coulage d'une dalle supplémentaire de +/- 20 cm, isolation de celle-ci et installation du chauffage par le sol, ayant pour conséquence une rehausse du niveau fini de la dalle de sol de 41 cm ;
- Rehausse du niveau des acrotères (conséquence de la rehausse de la dalle intérieure inférieure) – 37 cm à l'avant, 49 cm à l'arrière ;

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

- Rehausse du mur mitoyen commun avec le n° 12 ; du côté du n° 6, le raccord de toiture a été réalisé en pente sur 50 cm pour ne pas impacter la hauteur du mur mitoyen ;
- En place de son maintien, démolition et reconstruction du mur en façade arrière et reconstruction partielle en façade avant réutilisation des briques afin de reconstruire les murs acrotères ;
- Modifications de l'aménagement des maisons (coupole des puits de lumière) ; pour les maisons 1 & 2, chambres arrière fusionnées en 1 seule, suppression de la cloison qui séparait le local vélos du hall d'entrée, plancher en dalle de verre au +01 au niveau du puit de lumière ; pour la maison 1, suppression d'une des sdd, placement d'une coupole pour une sdd ;
- Profondeur des terrasses arrière augmentée de 3,00m à 3,30m ;
- Installation de 5 unités extérieures des pompes à chaleur sur la toiture plate des maisons ; installation de 20 panneaux photovoltaïques sur la toiture plate (4 par maison) ; placement de gaines de ventilation sur la plateforme de toit ;

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 impactée en raison de rehausses volumétriques ;

Que le niveau de toiture de l'arrière-bâtiment a été rehaussé ; que les murs existants ont été davantage démolis et reconstruits que préservés, comme le prévoyait le projet initial ; que le mur mitoyen commun avec le n° 12 a été impacté ; que le niveau de l'acrotère mitoyen commun avec le n° 6 aurait été préservé grâce à une légère pente, observée sur une distance de 0,70m pour atteindre le niveau surélevé de la dalle du toit pat ; que cette configuration a été décidée en concertation avec le propriétaire voisin concerné ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le placement de technique en façade arrière et en toiture peut occasionner des nuisances sonores en intérieur d'îlot, ainsi que préjudicier le voisinage ;

Que les unités extérieures de pompe à chaleur sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques ; que, de plus, 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 prévoit les 14 unités extérieures des pompes à chaleur du bâtiment à front de rue contre la façade arrière (10) et sur la toiture plate au 1^{er} étage (4) ; que selon la note explicative jointe au dossier, la puissance électrique serait inférieure à 10 kW et que son niveau sonore serait inférieur à 40 dB(A) ; que la puissance de chaque PAC aurait été dimensionnée en fonction des besoins thermiques des différentes entités ; que des dispositifs anti-vibrations seraient prévus ;

Qu'au rez-de-chaussée, à environ 30 cm de la façade arrière du bâtiment à front de rue et à plus de 3,00m des limites mitoyennes, sont installées au sol 10 unités extérieures de pompes à

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

chaleur air-eau (PAC), dont 8 superposées deux par deux pour les logements et une unité air-air de plus grande dimension destinée à l'équipement de santé ;

Qu'au +01, 4 unités extérieures sont prévues sur la toiture plate ; que cette implantation est d'autant plus préjudiciable qu'elle se situe à proximité immédiate des fenêtres des pièces de vie de quatre logements (App. 1.1, 1.3, 1.4 & 1.5) ; que ces unités sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques pour les occupants ;

Que le placement de l'unité extérieure de chaque maison est envisagé sur le toit plat végétalisé, en observant un retrait minimal de 3,00m par rapport aux limites mitoyennes ;

Qu'en l'état, compte tenu du nombre de pompes à chaleur projetées et des nuisances potentielles qu'elles sont susceptibles de générer, et en l'absence de fiches techniques ainsi que d'une étude acoustique, il n'est pas possible de s'assurer du respect des normes applicables ni de déterminer les mesures préventives à mettre en œuvre ; qu'il y a lieu de justifier le choix de pompes à chaleur individuelles plutôt que d'un système collectif, ainsi que de motiver les hypothèses retenues dans l'étude de faisabilité, et de les vérifier à l'aide des outils de simulation existants ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que les zones plantées du patio situé entre les deux bâtiments sont impactées ;

Que le minimum de 0,60 cm de terre arable, qui avait été octroyé dans le permis, n'est plus respecté (0,50 m voire 0,30 m le long de la façade arrière du bâtiment à front de rue) ; qu'une couche de terre de 0,60 m est nécessaire pour pouvoir assurer la plantation d'une végétation diversifiée et bien développée au-dessus des constructions en sous-sol ;

Considérant que la combinaison d'une toiture extensive et de panneaux solaires est tout à fait compatible ; que, toutefois, les plantes devront être adaptées à un ombrage quasi permanent (cf. rapport technique de Bruxelles Environnement – Fiche 4.2 : la compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes) ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 37, chapitre VI du Titre I – capteurs solaires* ; que le placement en toiture de capteurs solaires est acceptable pour autant qu'ils ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et qu'ils ne compromettent pas l'esthétique de la toiture ;

Que les 45 panneaux photovoltaïques implantés sur le versant avant de la toiture de l'immeuble à front de rue sont visibles depuis l'espace public ;

En date du 13/05/2025, le Collège a remis un avis fixant les conditions auxquelles les capteurs solaires visibles depuis l'espace public sont envisageables en tenant compte de l'orientation du versant qui offrirait un bon potentiel (cf. carte solaire – application cartographique interactive de Bruxelles Environnement – geodata.environnement.brussels) ; que les panneaux photovoltaïques placés en versant avant doivent être répartis harmonieusement sur la toiture, groupés, de dimensions identiques, disposés dans le même sens, et ne recouvrir qu'une partie de la toiture (maximum 70% de la surface de toit, fenêtres de toit/lucarnes comprises) ;

Que la proposition du projet doit être modifiée de manière à la rendre conforme ;

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

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction en sous-sol n'est plus recouverte d'une couche de terre arable de minimum 0,60 m sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol ;

Que le permis de 2023 respectait ce minimum – les zones de plantation de la partie commune entre les deux immeubles, légèrement talutées, assuraient une couche de terre arable de minimum 60 cm ; que selon les représentations sur les plans de la présente demande, une épaisseur minimale de 0,50 m serait prévue ; que cette épaisseur n'est toutefois pas respectée au droit de la façade arrière du bâtiment à front de rue, où elle est réduite à 0,30 m ; que cette configuration soulève des interrogations quant à la viabilité et à la pérennité des aménagements paysagers projetés ;

Qu'il convient de se conformer à la condition du permis de 2023 – observer un minimum de 0,60 m de terre arable sur toute la superficie de la dalle supérieure du sous-sol ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le toit plat de l'arrière-bâtiment a été rehaussé de 37 cm du côté de la façade avant et de 49 cm de côté de la façade arrière ; que le mur mitoyen commun avec le n° 12 est impacté ; que le niveau de l'acrotère mitoyen commun avec le n° 6 est quant à lui maintenu grâce à une légère pente permettant de rejoindre le niveau surélevé de la dalle de toiture ;

Que le bâti voisin de gauche et de droite est dépassé de plus de 3,00m ; que la rehausse a été motivée en raison du maintien de la dalle existante du +00, des épaisseurs d'isolation requises et de l'intégration des techniques à prévoir dans les chapes ; que les hauteurs sous plafond aux +00 et +01 ne pouvaient être réduites afin d'éviter une rehausse du toit plat ;

Que le maintien du niveau de l'acrotère existant a permis de ne pas accroître le préjudice subi par la parcelle sise au n° 6 en termes de luminosité et d'ensoleillement ; qu'en séance, le demandeur a confirmé que cette configuration a été décidée en concertation avec le propriétaire concerné ;

Que les rehausses volumétriques, en ce qu'elles sont inférieures à 50 cm et qu'elles impactent de façon limitée les parcelles voisines, sont acceptables ;

Que toutefois, la demande est lacunaire en ce qu'elle ne renseigne pas l'épaisseur du substrat de la toiture plate végétalisée ; que ces travaux de végétalisation devront être réalisés mais ne pourront justifier une rehausse supplémentaire des acrotères ; qu'il convient de compléter les représentations des plans ;

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

- Au -01, 13 caves en SP contre 14 en SD ; quid aménagement au droit de l'ancien emplacement des caves 13 et 14 ?
- Manquements au niveau des représentations : faire figurer les cabines d'ascenseur (comme sur les plans précédemment octroyés), plan d'implantation ne reprenant pas toutes les adaptations liées au projet modifié (panneaux photovoltaïques) ;

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

- Suppression d'une des deux sdd de la maison 1, assimilée à un grand logement en ce qu'elle comporte 3 chambres ;
- Dans les maisons 1 et 2, suppression de la cloison qui séparait le local vélos du hall d'entrée proprement dit ;

Considérant que le projet n'augmente pas le nombre d'unités de logement ; que l'habitabilité des logements reste satisfaisante bien que certaines modifications apportées n'améliorent pas l'aménagement des lieux ;

Considérant que les dérogations accordées par le permis d'urbanisme précédent demeurent acquises dès lors que la présente demande ne porte pas sur les éléments ayant fait l'objet de ces dérogations ; qu'il n'y a pas lieu de les réexaminer dans le cadre de la présente demande et ne doivent pas être à nouveau sollicitées ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Qu'au rez-de chaussée, au niveau des locaux de l'équipement de santé, d'autres divisions de châssis ont été proposées afin de pouvoir équiper les châssis fixes de parties ouvrantes et d'assurer un renouvellement d'air ; que ces modifications n'impactent pas les dimensions des baies ;

Qu'il serait plus cohérent de ne pas prévoir d'allège inférieure pour les parties vitrées fixes ;

Que par ailleurs, la vidéo-parlophonie et les boîtes aux lettres, tant des maisons que celles de l'équipement et des appartements ne sont plus soit prévues dans le sas d'entrée, soit positionnées sur le côté de la grille d'accès à rue ; qu'elles sont intégrées dans le plan du parement de façade au droit de chaque entrée ;

Considérant que, s'agissant d'une nouvelle demande de permis, les données figurant aux cadres VI, VII et VIII de l'Annexe I doivent être dûment complétées ;

Considérant que la mise en œuvre des travaux autorisés par le permis PU 52493 – démolir partiellement un immeuble semi-industriel et le rénover en vue de changer l'affectation en projet résidentiel et équipement d'intérêt collectif – a débuté en 2025 ; que ce permis étant assorti d'une charge d'urbanisme de 105.275 € à acquitter avant le commencement des travaux, il est demandé de fournir la preuve du paiement effectif de cette charge ;

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 – PU/1994.1786/10/T – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 28/06/2026 ; que le rapport du 28/11/2022 – C.1994.1786/8 – reste d'application ;

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 3 septembre 2026

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

- Étudier l'alternative d'une ou de plusieurs PAC collectives, fournir toutes les fiches techniques et une étude acoustique pour toutes les PAC (bâtiment à rue et bâtiment arrière) ;
- Observer un minimum de 0,60m de terre arable sur toute la superficie de la dalle supérieure du sous-sol pour les zones de plantation situées entre les deux immeubles ;
- Représenter l'épaisseur du substrat de la toiture plate végétalisée de l'arrière-bâtiment ;
- Implanter les panneaux photovoltaïques sur le versant de toiture visible depuis l'espace public de manière conforme – emprise et répartition (cf. avis du Collège);
- Compléter les données figurant aux cadres VI, VII et VIII de l'Annexe I.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 6 (telle que limitée dans les conditions), est acceptée 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

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

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

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	