

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} ZANAS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} LEUSSIÉ

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par LA BRAISE a.s.b.l.
Objet de la demande	Installer une échelle à crinoline le long de la façade latérale de droite, installer des panneaux solaires et un groupe de 3 unités de climatisation sur la toiture plate
Adresse	Rue de Neerpède 163-167
PRAS	Zone d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 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 ni demande à être entendu.

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

Le demandeur a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

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

Vu que le bien se situe Rue de Neerpede au n°163-167, immeuble mitoyen R+01+TP, implantée sur une parcelle de 804 m² cadastrée en 8^{ème} Division – Section H – n° 427 X et est répertorié en tant que bâtiment à usage d'aide sociale ;

Vu que la demande vise à **installer une échelle à crinoline le long de la façade latérale de droite, installer des panneaux solaires et un groupe de 3 unités de climatisation sur la toiture plate** ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 14/05/2026 au 28/05/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 4 – profondeur d'une construction mitoyenne
 - dérogation au RRU, Titre I, article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°05453 (PU F5943) – Reconstruire des murs en maçonnerie – permis octroyé le 27/05/1893
- n°56732 BIS (PU 400054) – Réaménagement – permis octroyé le 21/03/1989
- n°47287 (PU 41060) – Aménager un centre d'hébergement pour personnes handicapées – permis octroyé le 23/02/1993
- n°51085 (PU 52821) – Réaliser une passerelle couverte pour relier les 2 bâtiments de l'asbl, réaménager le jardin, mettre en conformité à le changement d'affectation de la maison sis au n°22 de la rue Docteur Huet – permis octroyé le 16/07/2024

Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit en ce que l'aménagement de la zone de recul a été modifiée et est utilisée à 100 % pour du stationnement (zone perméable et plantée supprimées) ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le bâtiment d'équipement d'intérêt collectif sis au n°163-167 de la rue de Neerpede, et n de la maison sise au n°22 de la rue Docteur Huet ; que celle-ci ne vise que des aménagements impactant la façade latérale de droite et la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

toiture ; que les aménagements intérieurs ne diffèrent pas des situations précédemment octroyées ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Placer une échelle à crinoline le long de la façade latérale de droite pour accéder à a toiture (entretien des panneaux solaires/groupes de climatisation)
- Placer des panneaux solaires en toiture
- Placer un groupe de 3 unités de climatisation en toiture

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que le projet vise à placer des équipements techniques en toiture (3 unités de climatisation et panneaux solaires) ; que ces installations dépassent les mitoyens tant en hauteur qu'en profondeur ;

Qu'afin d'entretenir périodiquement ces équipements installés en toiture, le projet prévoit de placer une échelle à crinoline le long de la façade latérale de droite de l'immeuble ; que celle-ci dépasse également les mitoyens en hauteur et profondeur ; que si le Code Civil est respecté par le retrait latéral d'1,90 m par rapport à la limite mitoyenne, sa position dominante et en surplomb impacte le voisinage bien que celle-ci ne soit empruntée de manière peu fréquente ; que

Qu'il est prévu que les unités de climatisation soient placées le plus loin possible des limites mitoyennes et de manière approchée de la rue ; que celles-ci ont pour but d'être enclenchées lors des périodes de grandes chaleurs (températures excessives entre 26 et 30°) au cours de l'été et uniquement lors des heures d'ouvertures du centre (de 8h00 à 16h30) ; que ces installations peuvent préjudicier le voisinage par des nuisances sonores et vibratoires ainsi que par les rejets associés à l'usage de tels équipements techniques (air chaud, eau de condensation, etc.) ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne* en ce que l'échelle à crinoline installée le long de la façade latérale de droite dépasse les profils des immeubles voisins ; que celle-ci dépasse le mitoyen de gauche (le plus haut, n°169) d'1 m de hauteur, tandis qu'il dépasse le mitoyen de droite (le plus bas, n°161) de 6,91 m ;

Que les équipements techniques dépassent également les mitoyens en hauteur et profondeur ; que les panneaux dépassent en hauteur le mitoyen le plus haut de 0,36 m (et le moins haut de 0,56 m) et dépasse le mitoyen le moins profond de plus de 3 m (6 m) sans respecter les 3 m de retrait latéral ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6 §3 - hauteur d'une construction mitoyenne (éléments techniques)* en ce que le projet prévoit d'installer des équipements techniques en toiture ; que dans le cas présent, l'étage technique n'est pas intégré dans la toiture ; que seuls les panneaux solaires peuvent dépasser le gabarit de toiture ; qu'il ne s'agit pas du cas des unités de climatisation ; que leur positionnement n'est pas cohérent compte tenu des volumes existants ;

Considérant que l'immeuble dispose d'une toiture plate à un étage inférieur situé en façade arrière ; que celui-ci est accessible par un escalier installé le long de la façade arrière ; qu'afin

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 04 juin 2026

de ne pas compromettre le dépassement en hauteur et de limiter les réverbérations causées par le placement des équipements en toiture, il semblerait plus cohérent d'installer les climatiseurs le long de la façade arrière ou sur la toiture au niveau inférieur ; que leur accessibilité pour l'entretien ponctuel est facilité par la présence de l'escalier arrière ; que les nuisances peuvent être contrôlées par la prise de précautions adéquates visant la réduction du bruit et passant par des détails appropriés de conception et d'exécution (appuis anti-vibrations, groupe capoté et caissons anti-bruit, etc.) ; qu'il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ; qu'au regard de l'emplacement définitif des climatiseurs, la dérogation de dépassement en profondeur est considérée comme limitée, minime et acceptable ;

Que l'entretien des panneaux solaires ne peut pas justifier une installation fixe telle qu'une échelle à crinoline dérogeant à la réglementation ; que la toiture et la façade arrière peuvent permettre un accès aisé à la toiture par des professionnels pour l'entretien de panneaux photovoltaïques ;

Considérant que les plans font apparaître des modifications dans la zone de recul par rapport à la dernière situation octroyée (PU 41060) ; que celles-ci n'ont pas été intégrées à l'objet de la demande ; que toutefois, ce type de modification doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure si celle-ci vise à être maintenue ; que dans le cas contraire, une solution doit être trouvée sur le long terme afin de ne pas préjudicier les emplacements de stationnement des résidents avoisinants ;

Considérant que des erreurs ont été relevées dans l'élévation de la façade à rue ; que la légende indique la présence d'une mansarde en ardoise et d'une corniche en bois noir ; que ces éléments ne semblent pas appartenir à la façade concernée par la demande ; qu'il y a lieu de corriger les élévations et supprimer les indications erronées ;

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 04 juin 2026

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

- **Placer les unités de climatisation au centre de la façade arrière ou au centre de la toiture inférieure tout en veillant à réduire au maximum les nuisances sonores et vibratoires**
- **Supprimer l'échelle à crinoline**
- **Supprimer la représentation de la zone de recul dans les plans**
- **Corriger les indications erronées dans l'élévation**
- **Modifier les documents administratifs en conséquence**

En application de l'article 126§7 du CoBAT, les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 et 6 sont acceptées pour les motifs évoqués et moyennant le respect des conditions susmentionnées.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} ZANAS	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} LEUSSIÉ	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	