

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 07 mai 2026**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DELCOURT

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M<sup>me</sup> SMETS

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV10</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par propriétaires
Objet de la demande	Transformer un atelier de menuiserie en intérieur d'ilot en activité productive avec habitation et jardin accessoires
Adresse	Rue de Birmingham 293
PRAS	Zone de forte mixité
PPAS	/

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 07 mai 2026**

**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 dont 2 réclamations et 2 demandes à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- Le manque d'isolation acoustique
- La pollution lumineaire
- La sécurité incendie (matériaux inflammables)
- La circulation dans le bâtiment :
  - Acheminement du matériel
  - Aller et venue du personnel
  - Livraison
  - ...

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 07 mai 2026**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant, 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 le bien se situe Rue de Birmingham au n°293, bâtiment arrière de gabarit R+TV, implanté sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n°519 Z3 et répertorié comme un bâtiment d'artisanat – petites entreprises – industries ; que ce bâtiment arrière est accessible via un bâtiment à rue de gabarit R+2+TV comprenant 4 logements, implanté sur la parcelle cadastrée Division 2 Section A – n°519Y3 ; que la présente demande porte uniquement sur le bâtiment arrière ;

Vu que la demande vise à transformer un atelier de menuiserie en intérieur d'îlot en activité productive avec habitation et jardin accessoires ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/04/2026 au 30/04/2026, et que 2 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux les nuisances sonores pour le voisinage induites par le projet et la mauvaise isolation acoustique de l'atelier ainsi que des craintes quant à la sécurité incendie des lieux ;

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, de volume ou d'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

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°16922 (PU F14662) – construire une maison (de 8m), une écurie et un magasin – permis octroyé le 08/05/1923
- n°23378 (PU F17782) – agrandir le magasin – permis octroyé le 17/02/1933
- n°51751 (PU 52274) – créer des lucarnes et aménager les combles d'un immeuble de logements – permis octroyé le 05/12/2023

Vu les renseignements urbanistiques (RU2025/21342 et RU/2023/16989), le site comprend un immeuble comprenant 4 logements en parcelle à rue et un atelier sur la parcelle arrière ;

Considérant qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, la parcelle arrière entièrement construite abrite de l'activité productive en situation de droit ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Démolir la partie centrale du bâtiment et restaurer une zone de jardin perméable
- Réaménager les espaces d'atelier dans la partie avant du bâtiment existant sans changement de volume
- Rehausser le bâtiment en fond de parcelle afin de créer une toiture plate et aménager un second atelier au rez-de-chaussée avec logement accessoire aux étages

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 07 mai 2026**

- Remplacer la porte de garage à rue par un portail métallique à deux vantaux

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions sur la parcelle arrière se présente comme suit :

- +00 bât. avant : atelier (avec salle d'eau extérieure sur la parcelle à rue)  
Jardin avec plantations  
bât. arrière : atelier avec WC
- +01 bât. avant : mezzanine sur atelier, espaces de bureaux accessoires à l'atelier  
bât. arrière : logement accessoire : séjour, WC
- +02 bât. arrière : logement accessoire : chambre avec salle d'eau

Considérant que le projet maintient une activité productive sur le site ; ce qui répond aux objectifs des prescriptions du PRAS pour les zones de forte mixité ; que le logement 1 chambre projeté est accessoire à cette activité productive et situé aux étages du bâtiment en fond de parcelle ; que seul un logement accessoire à l'activité peut être autorisé en intérieur d'îlot ; que l'annexe I doit être corrigée en ce que les surfaces du logement accessoire doivent être allouées à l'affectation principale d'activité productive artisanale ;

Considérant que la *prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot* est d'application en ce que la création d'espaces de logement peut créer des nuisances et porter préjudice au voisinage ; qu'à ce titre l'enquête publique a vu plusieurs plaintes concernant des nuisances sonores dans l'îlot ;

Considérant toutefois que le projet permet la restauration de surfaces de pleine terre et participe à l'amélioration des qualités de l'îlot ; qu'en situation de droit, la parcelle est totalement construite ; que le projet prévoit une diminution des surfaces imperméables de près de 100 m<sup>2</sup> ; que deux citernes de récolte et réemploi des eaux pluviales de 3000 litres chacune sont prévues ; que cependant leur localisation dans le jardin ne favorise pas la maximisation des surfaces de pleine terre ; qu'il convient de les localiser dans les volumes bâtis et/ou sous les surfaces déjà imperméables ; que les modalités de réemploi des eaux pluviales récoltées doivent être précisées dans la note explicative ;

Considérant également que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0+3 (sols potentiellement pollués et sols pollués sans risques) ; que la parcelle est frappée de restrictions d'usage ; qu'une demande de dispense d'étude de sols a été introduite auprès de Bruxelles Environnement le 26/12/2025 ; que cette dispense a été temporairement accordée le 13/01/2026 « tant que le motif d'impossibilité technique (l'étroitesse des portes et des couloirs donnant accès à l'arrière du bâtiment ne permettent pas la réalisation d'un forage mécanique directement dans cette zone d'activités à risque) subsiste » ; que la dispense temporaire précise également qu'« une reconnaissance de l'état du sol devra être réalisée à charge du maître d'ouvrage des travaux réalisés, et ce dans les 60 jours de la disparition de l'impossibilité techniques » ; que le projet et plus particulièrement l'aménagement de la zone de jardin doit tenir compte des éventuelles restrictions en matières de sols au regard des résultats de l'étude de sols à réaliser ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 07 mai 2026**

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6 - profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne** en ce que la construction en fond de parcelle dépasse les profils des immeubles voisins ; que le bâti existant situé au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle voit sa toiture à versants rehaussée en vue de créer un niveau supplémentaire sous toiture plate ; que cette rehausse vise uniquement à l'aménagement d'une pièce habitable accessoire à l'activité productive ; que ce profil de toiture n'est pas entièrement végétalisé et qu'il dépasse les profils des constructions mitoyennes ; que des augmentations volumétriques ne sont généralement pas tolérées en intérieur d'îlot ; que les dérogations sont refusées ;

Considérant que la demande déroge au **RCU, Titre I, article 23 – toiture plate** en ce que, lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> celles-ci doivent être végétalisées ; que le projet ne prévoit qu'une végétalisation partielle de la toiture plate créée en fond de parcelle ; que les plans renseignent une terrasse accessible à destination du logement ; qu'une telle configuration de terrasse en surplomb n'est pas autorisable et porte atteinte à l'intérieur d'îlot ; que de surcroît que cette terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de servitude de vues en ce qu'elle ne respecte pas le retrait légal d'1,90m par rapport aux limites mitoyennes ; que cette configuration n'est pas envisageable ; que la dérogation est refusée ;

Que la question des volumes en fond de parcelles avait été soulevée lors des réunion d'avant-projet ; qu'au vu de la configuration des parcelles voisines (parcelles entièrement construites et affectées à de l'activité productive) ; une augmentation volumétrique limitée peut être envisagée en fond de parcelle ; que celle-ci doit uniquement permettre l'aménagement de surfaces de logement accessoires à l'activité ; que seule une volumétrie ne présentant pas de dérogation volumétrique peut être acceptée et ce, en vue de ne pas créer de précédent dans l'îlot ; qu'en cas de proposition d'une toiture plate, celle-ci ne pourra être aménagée en terrasse et devra être entièrement végétalisée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 3 - superficie minimale**, en ce que le séjour avec cuisine intégrée aménagé en fond de parcelle présente une surface de 27,5 m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup> requis (et malgré les 28,3 m<sup>2</sup> renseignés sur plans) ; que la demande déroge également au **RRU, Titre II, article 8 – WC** en ce que la pièce où se situe le WC n'est pas séparé de la pièce de vie par un sas et donne directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine ; que l'aménagement du logement accessoire doit dès lors être revu en vue de supprimer les dérogations d'habitabilité ;

Considérant que l'aménagement d'un second atelier pour le travail du textile au rez-de-chaussée du bâtiment arrière n'amène pas de remarque particulière ; qu'une mutualisation des espaces (sanitaires) avec ceux du logement peut être envisagée en vue de récupérer les surfaces plancher nécessaires à un logement conforme ;

Considérant qu'au niveau du bâtiment avant de la parcelle arrière, la volumétrie ainsi que l'affectation d'activité productive sont maintenues ; que le rez-de-chaussée voit l'aménagement d'un atelier d'artistes ; que les espaces sous combes accessibles via un escalier intérieur sont quant à eux aménagés en espaces de bureaux accessoires à l'atelier ; que les aménagements intérieurs de l'atelier doivent être représentés sur plan (zones de travail, machines éventuelles, espaces de stockage etc.) ; qu'au vu de la proximité des locaux habitables à l'arrière du bâtiment à rue, il convient de prévoir un aménagement tel que les zones plus bruyantes soient éloignées des habitations ; que le choix de matériaux, notamment des toitures, favorisant l'isolation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 07 mai 2026**

acoustique et/ou la prise de mesures intérieures de réduction du bruit (rideau acoustique, etc.) sont à prévoir en vue de garantir un certaine tranquillité du voisinage ; que ces dispositifs doivent être renseignés sur plan ;

Que par ailleurs la voie carrossable depuis la rue, appartenant au demandeur, voit la création d'un espace sanitaire en plein air ; que celui-ci est partiellement couvert pour permettre l'écoulement des eaux pluviales dans une petite zone plantée ; qu'il y a lieu de s'assurer que cet aménagement est compatible avec les prescriptions du SIAMU quant aux accès et voies d'évacuation nécessaires ; que la possibilité de localiser les appareils bruyants (ex : machines à laver) ainsi que les sanitaires à l'intérieur du volume bâti doit être étudiée ;

Considérant que les modalités de chauffage et de ventilation éventuelles des locaux doivent être précisées ; que la note mentionne l'existence d'une pompe à chaleur ; que la localisation des unités techniques doit être déterminée et reprise sur les plans ; que les débits éventuels de ventilation doivent être adaptés aux activités projetées et que les appareils doivent être placés de manière à limiter les nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; qu'aucune place de stationnement en domaine privé n'est disponible ; que le projet ne prévoit aucune alternative de mobilité douce ; qu'en séance il a été précisé que le site ne serait utilisé que par les propriétaires occupants ; qu'en séance, il a été déclaré qu'aucun flux de personnes supplémentaires (artisans extérieurs, visiteurs, public) n'est prévu par le projet ; que les livraisons éventuelles à destination des ateliers seront effectuées en voirie et ensuite déplacées « à pied » à l'intérieur des locaux ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce que des modifications sont apportées en façade à rue; que la porte de garage existant en PVC est remplacée par une grille métallique de couleur rouge ; que cette modification n'affecte pas la composition d'ensemble et permet de visibiliser la destination historique d'activité productive de l'arrière parcelle ; que les boîtes aux lettres du logement et/ou de l'activité doivent être représentées et conformes au RCU (Titre I article 20) ; qu'elles doivent être intégrées à la façade à rue ; que les élévations projetées doivent donc être précisées ; que plus globalement les matériaux et coloris des différents éléments de façade et de toiture des différents bâtiments doivent être repris sans équivoque sur plan ;

Considérant enfin que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises par le SIAMU le 30/03/2026 dans le rapport favorable conditionnel de prévention incendie portant la référence T.1981.2413/5 ; que toutes les mesures en vue de garantir la sécurité des bâtiments et personnes sur l'ensemble du site, y compris le bâtiment à rue, doivent être appliquées ;

Considérant, au vu 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 07 mai 2026**

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

- Proposer un gabarit pour le bâtiment en fond de parcelle conforme au Titre I du RRU
- Revoir l'aménagement du logement accessoire en vue de supprimer les dérogations au Titre II du RRU
- Dessiner les aménagements intérieurs de l'atelier et prévoir des mesures de réduction des nuisances sonores
- Localiser les citernes d'eaux pluviales sous des surfaces déjà imperméables
- Préciser les matériaux et coloris des différents éléments de façade et de toiture des différents bâtiments
- Corriger l'annexe I et affecter l'ensemble des surfaces plancher à l'activité principale d'activité productive

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	M <sup>me</sup> CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DELCOURT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M <sup>me</sup> SMETS	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	