NOTE EXPLICATIVE

Demande de permis d'urbanisme modificative - article 126/1 du CoBAT

Régularisation d'une salle de fêtes aux 1er et 2e étages d'un bâtiment industriel

Rue de l'École Moderne, 9B - 1070 Anderlecht

Bien : Rue de l'École Moderne 9B, 1070 Anderlecht - cadastré 5e Division, Section C, n°264 F 18, parcelle de 912 m², immeuble en intérieur d'îlot R+01+TV/TP

Dossier : PU 53378 / NOVA 01/PU/1950043 (I-2023/4395-PU-TR/MC)

*

I. Objet de la note

La présente note explicative accompagne le dépôt, dans le cadre de la procédure de l'article 126/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ci-après « CoBAT »), de plans modifiés portant sur la régularisation d'un commerce (salle de fêtes) aux 1er et 2e étages d'un bâtiment industriel sis Rue de l'École Moderne 9B à 1070 Anderlecht.

Ces plans modifiés font suite à l'avis motivé défavorable rendu à l'unanimité par la Commission de concertation en sa séance du 18 décembre 2025 (PV13, dossier PU 53378/1950043).

La présente note reprend, dans l'ordre, chacun des motifs de cet avis (reproduits en italique, en retrait) et y répond en démontrant en quoi les adaptations apportées au projet y répondent, ou en explicitant les raisons pour lesquelles le projet doit néanmoins être considéré comme conforme au bon aménagement des lieux et aux prescriptions applicables.

II. Situation de droit, antécédents et aspects procéduraux

Le bien est régulièrement destiné, en vertu du permis d'urbanisme n° 01/AFD/108519 délivré le 29 janvier 1997, à une « salle de fêtes » (usage socio-culturel) aux étages (anciennement, il s'agit d'un atelier : PU 14999, délivré le 16 juillet 1996). Cette destination a été autorisée sous réserve de garantir la tranquillité des riverains, une isolation acoustique suffisante et la limitation des nuisances sonores à la source.

Un procès-verbal d'infraction (I 2023/4395) a été dressé le 1er mai 2024, relevant notamment l'ajout d'un volume à l'entrée de la salle, le déplacement de l'escalier, la création d'une circulation extérieure et d'un escalier, la fermeture d'un patio et la démolition de murs périphériques, ainsi que la suppression et la modification d'escaliers intérieurs. Une mise en demeure (I 2025/4844) a par ailleurs été dressée le 21 janvier 2025, constatant l'utilisation sans autorisation du 2e étage - affecté « loge habillement et maquillage » selon le permis en vigueur - comme « seconde » salle de fêtes (*quod non*).

Une première demande de régularisation a fait l'objet d'un avis unanime défavorable de la Commission de concertation le 23 janvier 2025, motivé par l'impact du projet sur l'intérieur d'îlot, l'incompatibilité de l'agrandissement de l'activité au +01 avec la destination principale de logement de la zone, le caractère injustifié des volumes ajoutés en dérogation au Titre I du RRU, et l'absence d'offre de stationnement hors voirie.

A la suite du dépôt de plans modificatifs, la Commission de concertation a rendu, en sa séance du 18 décembre 2025, un avis nouvel unanime défavorable, sensiblement plus sévère que le premier, concluant en substance qu'il conviendrait de remettre les lieux dans leur état d'origine de 1997 et rejetant la solution d'évacuation par escalier et coursive extérieurs.

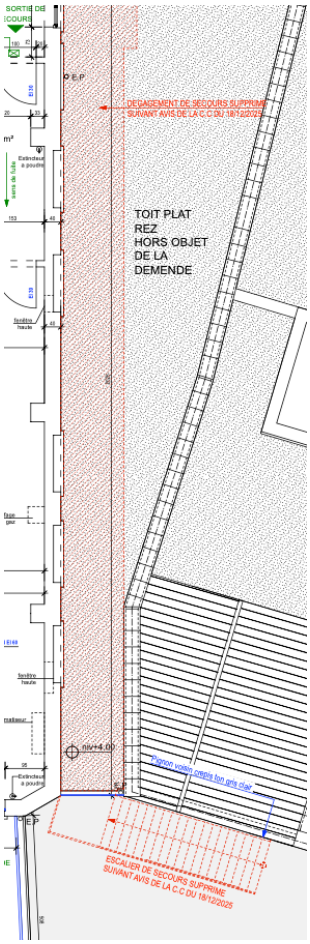
C'est cet avis que la présente note a pour objet de rencontrer, dans le cadre du dépôt de nouveaux plans (article 126/1 du CoBAT).

III. Description des adaptations apportées au projet

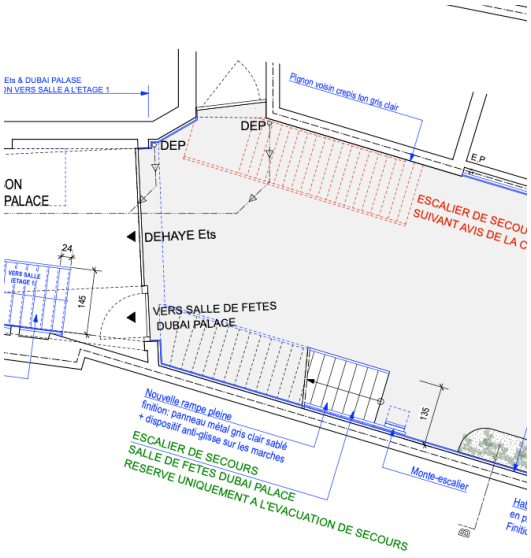
Sur la base des considérants de l'avis du 18 décembre 2025 - et en particulier du rejet, par la Commission, de tout dispositif d'évacuation de secours situé à l'extérieur du bâti -, le projet a été profondément revu. Les adaptations suivantes ont été apportées aux plans (plans d'implantation, plans des étages, coupes et façades, datés du 19 juin 2026, déposés avec la présente note) :

1. Suppression complète du dégagement de secours extérieur (coursive) reliant la salle de fêtes à l'escalier de droite menant vers la cour puis à la voie publique ;

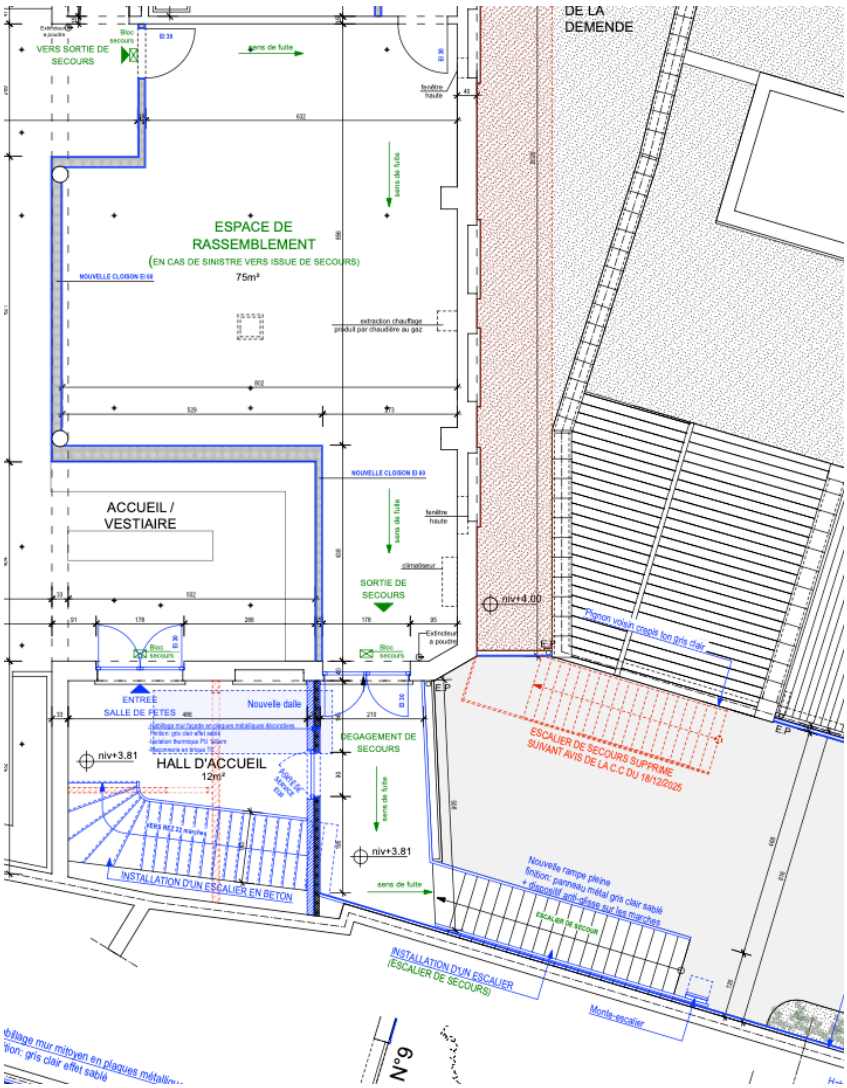
2. Suppression de l'escalier de secours extérieur situé du côté droit du bâtiment (celui mentionné ci-avant) ;



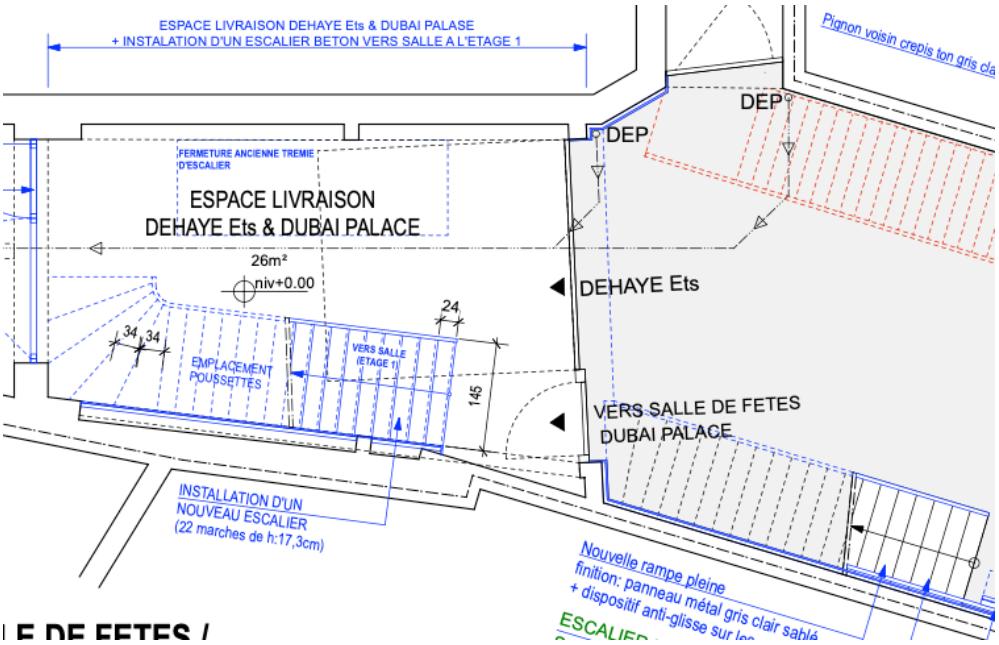
3. Maintien du seul escalier existant du côté gauche de la cour couverte, désormais réservé exclusivement à l'évacuation de secours de la salle de fêtes, équipé d'une rampe pleine avec dispositif anti-glisse sur les marches et d'un monte-escalier ;

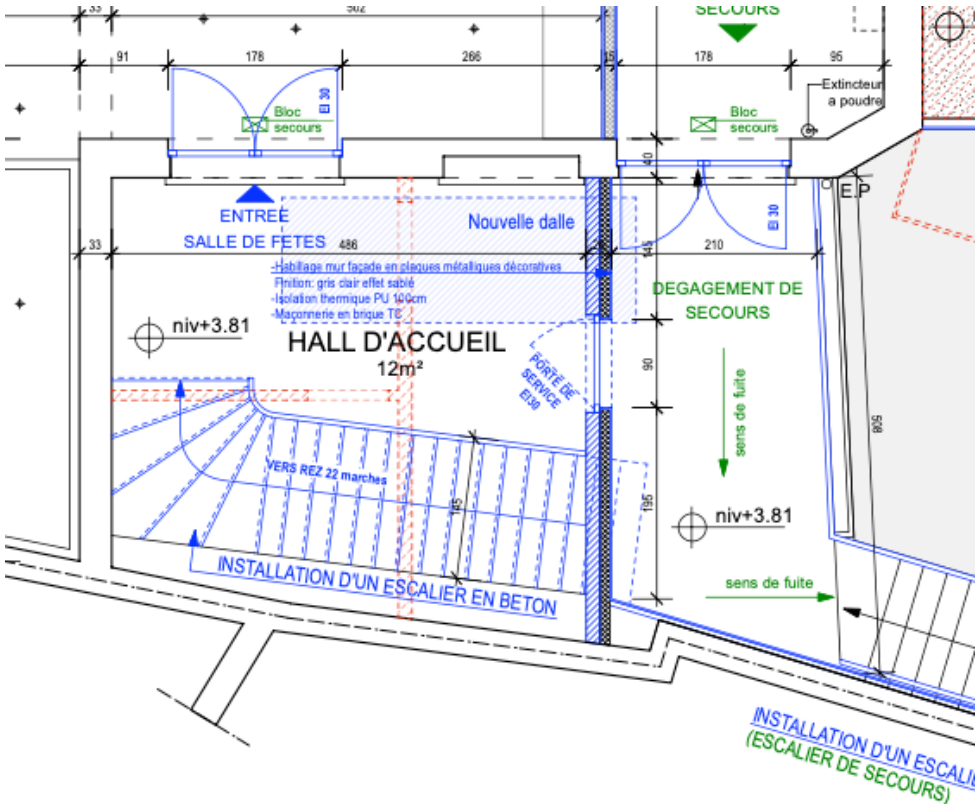


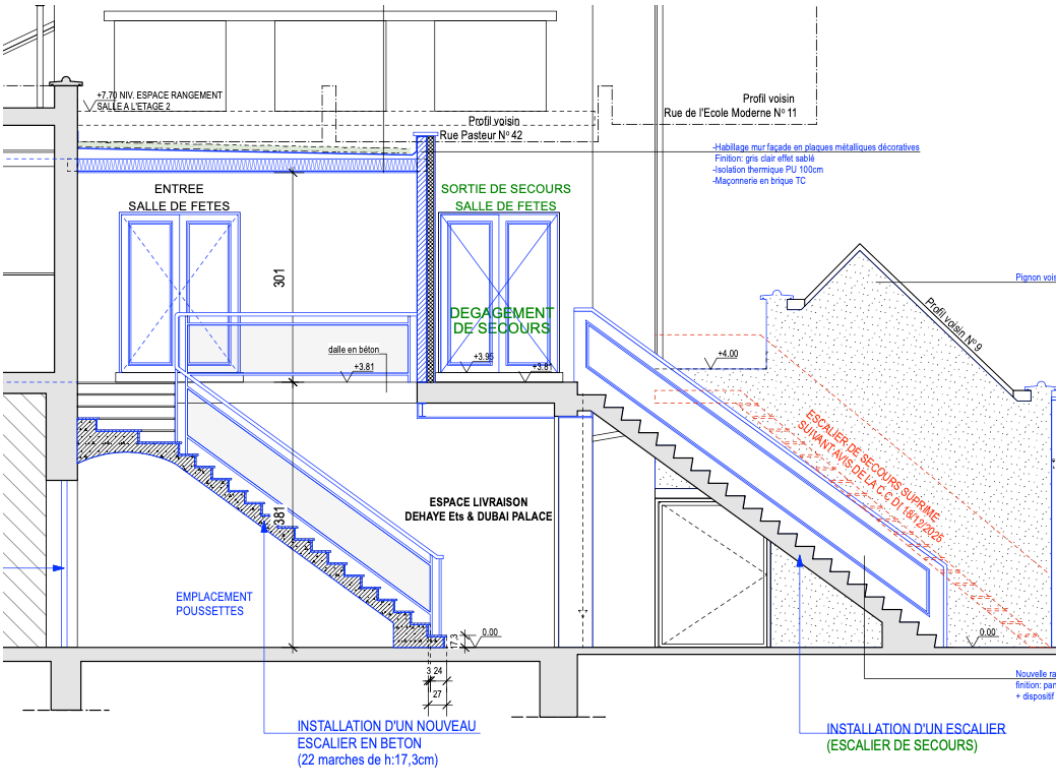
4. Création, à l'intérieur même de la salle de fêtes, d'une issue de secours et d'un espace de rassemblement de 75 m² (« espace de rassemblement en cas de sinistre vers issue de secours »), l'évacuation se poursuivant par le dégagement de secours extérieur aménagé sur le palier du volume réduit, jusqu'à l'escalier de secours de gauche;



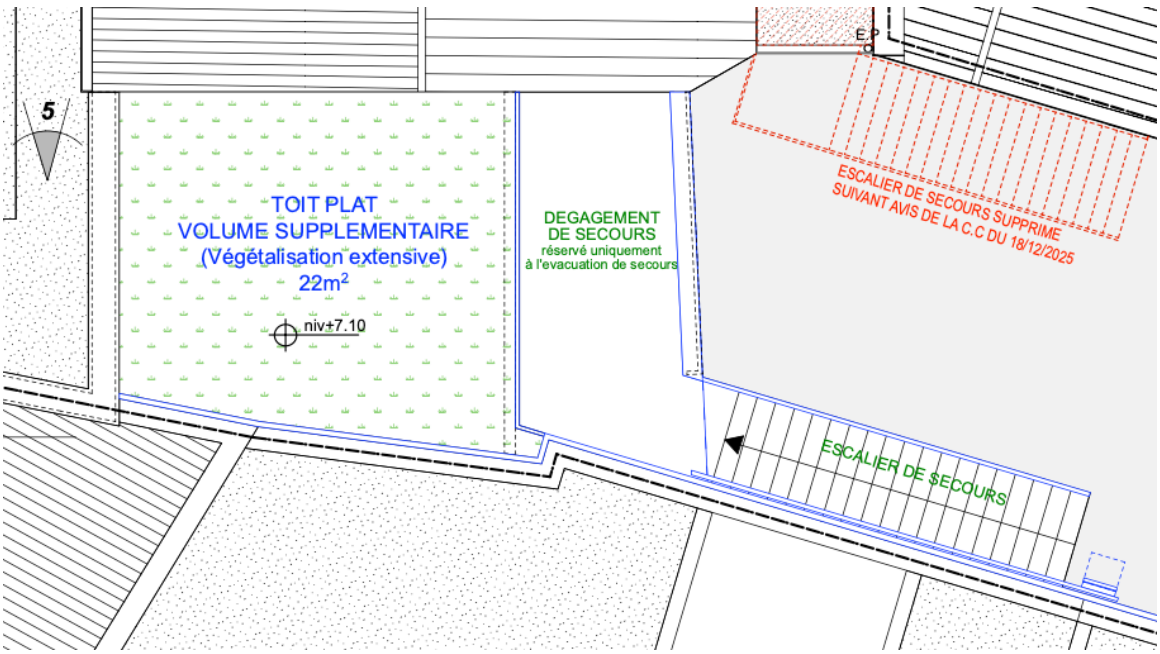
5. Création d'un nouvel accès principal à la salle de fêtes par l'espace intérieur existant du rez-de-chaussée LOT A0), au moyen d'un nouvel escalier en béton de 22 marches (hauteur de marche 17,3 cm), selon une configuration analogue à la situation de droit de 1997, à ceci près que cet accès se situe désormais à gauche et non à droite. L'accord écrit des Établissements V. Dehaye SA pour l'usage de ce nouvel accès sera versé au dossier avant la séance de la Commission de concertation (annexe 3, voir point B ci-dessous) ;


ESPACE LIVRAISON DEHAYE Ets & DUBAI PALASE
+ INSTALATION D'UN ESCALIER BETON VERS SALLE A L'ETAGE 1
Pignon voisin crepis ton gris cla
DEP
DEP
FERMETURE ANCIENNE TREMIE D'ESCALIER
ESPACE LIVRAISON
DEHAYE Ets & DUBAI PALACE
26m²
niv+0.00
DEHAYE Ets
24
34
34
EMPLACEMENT POUSSETTES
VERS SALLE (ETAGE 1)
145
VERS SALLE DE FETES
DUBAI PALACE
INSTALLATION D'UN
NOUVEAU ESCALIER
(22 marches de h:17,3cm)
Nouvelle rampe pleine
finition: panneau métal gris clair sablé
+ dispositif anti-glisse sur
ESCALIER

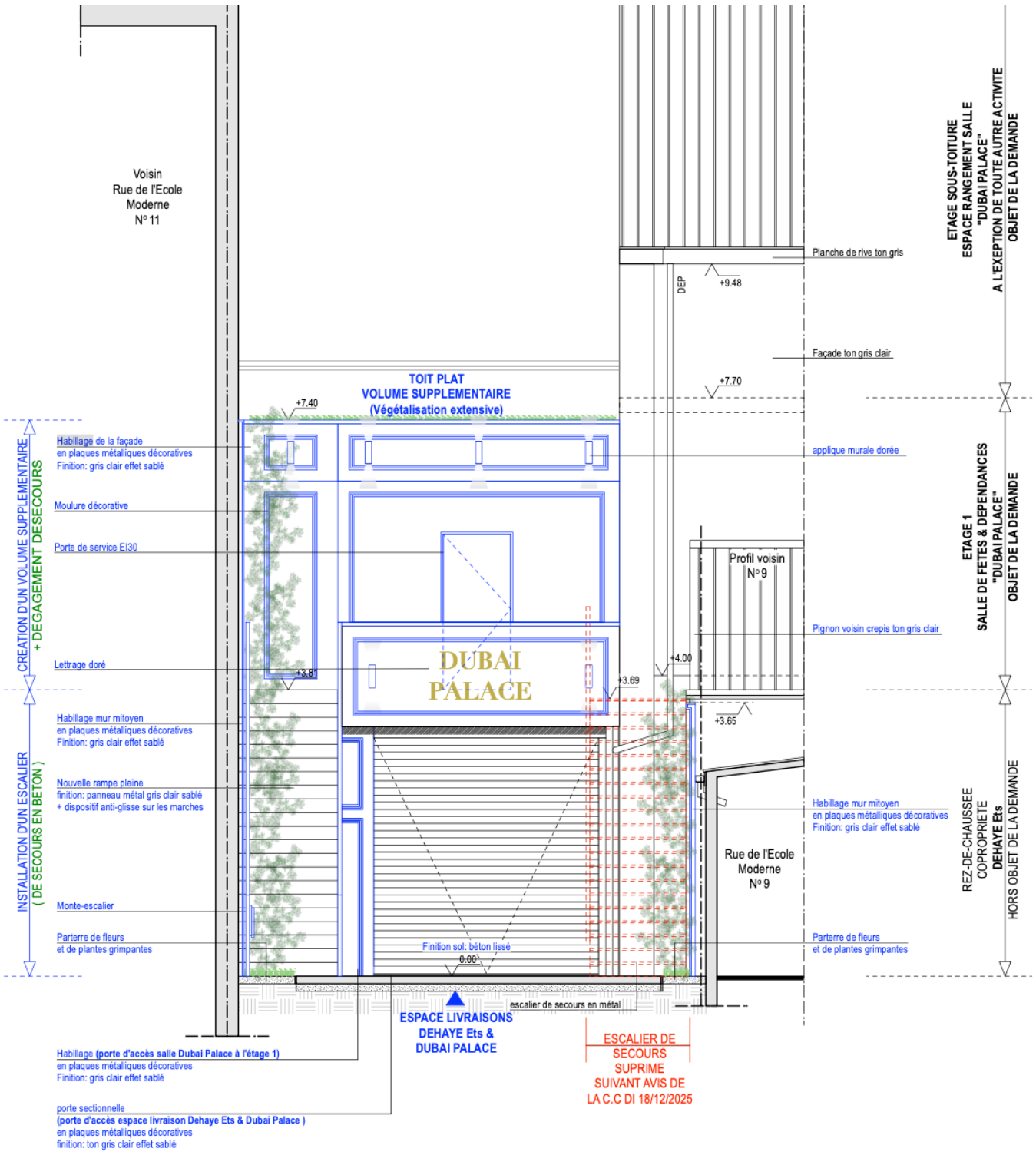

SECOURS
91
178
266
178
95
Bloc secours
EI 30
Extincteur a poudre
Bloc secours
E.P
ENTREE
SALLE DE FETES
486
Nouvelle dalle
33
210
Habillage mur façade en plaques métalliques décoratives
Finition: gris clair effet sablé
Isolation thermique PU 100cm
Maçonnerie en brique TC
DEGAGEMENT DE SECOURS
niv+3.81
HALL D'ACCUEIL
12m²
PORTE DE SERVICE EI30
90
sens de fuite
905
VERS REZ 22 marches
145
195
niv+3.81
INSTALLATION D'UN ESCALIER EN BETON
sens de fuite
INSTALLATION D'UN ESCALI
(ESCALIER DE SECOURS)



6. Création, en lieu et place du volume précédemment contesté, d'un volume réduit et intégralement végétalisé (végétalisation extensive, 22 m², réalisée sur la structure de toiture existante, dont la surface est réduite) à proximité du dégagement de secours extérieur;



7. Maintien des améliorations déjà proposées à la façade à rue (habillage en plaques métalliques décoratives de teinte gris clair effet sablé, moulure décorative, porte sectionnelle et porte de service coupe-feu EI30, enseigne de 430 x 78 cm en plaque métallique de même finition avec lettrage doré, appliques murales dorées, soubassement en pierre bleue).



FACADE (ACCES SALLE) / COUPE B-B'

Ces adaptations traduisent, de la manière la plus directe possible, la position exprimée par la Commission de concertation elle-même dans son avis du 18 décembre 2025, selon laquelle « *des dispositifs d'évacuation d'urgence ne se justifient pas à l'extérieur du bâti* » et « *doivent être intégrés en intérieur dans le bâti existant* ». Le projet modifié supprime purement et simplement la coursive et l'escalier de secours extérieurs, qui entraient dans le calcul de la profondeur de 12,60 m retenue par la Commission de concertation, et qui généraient un empiètement sur la propriété voisine (la coursive était aménagée chez le voisin). Seul subsiste, en extérieur, un palier technique limité au droit du volume réduit, assurant la seule jonction entre l'espace de rassemblement intérieur et l'escalier de secours existant (mais réaménagé), sans commune mesure, ni par sa profondeur ni par son emprise, avec les installations visées par l'avis.

Il est précisé, pour éviter toute ambiguïté, que la fermeture de l'ancienne trémie d'escalier et de l'ancienne trémie du puits de lumière au 1er étage ne constitue pas une adaptation apportée dans le cadre du présent projet modificatif : il s'agit d'un état de fait déjà réalisé, antérieur à la présente demande, avec l'aval du propriétaire du rez-de-chaussée, que celle-ci a précisément pour objet de régulariser (voir point IV.G ci-dessous, condition E.2 de l'arrêté du 1er février 2022).

IV. Réponse point par point à l'avis de la Commission de concertation du 18 décembre 2025

A. Sur la prescription générale 0.6 du PRAS (atteintes aux intérieurs d'îlots)

> *« 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 [...] »*

Le grief tenant à l'augmentation de la densité bâtie en intérieur d'îlot visait, dans le projet examiné le 18 décembre 2025, la coursive d'évacuation et l'escalier extérieur de secours ainsi que leur couverture. Ces éléments sont à présent purement et simplement supprimés. Le seul volume nouveau qui subsiste est le volume réduit de 22 m², intégralement traité en toiture végétalisée extensive, distinct du dégagement de secours extérieur qui le jouxte.

Il est à cet égard rappelé que la prescription 0.6 n'interdit pas par principe toute construction en intérieur d'îlot : elle impose que les actes et travaux améliorent, par priorité, les qualités végétales, puis minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots, et soumet aux mesures particulières de publicité ceux qui y portent atteinte — formalité qui sera à nouveau respectée. Le volume réduit et végétalisé de 22 m², substitué au volume précédemment

contesté, s'inscrit précisément dans cette logique d'amélioration de la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot, plutôt qu'il ne la contrarie ; il en va de même, *a fortiori*, de la suppression pure et simple de la coursive et de l'escalier (à droite) extérieurs, qui réduit d'autant l'emprise bâtie en intérieur d'îlot.

Le projet modifié n'emporte plus, en conséquence, qu'une augmentation résiduelle et non significative de la densité bâtie en intérieur d'îlot par rapport à la situation de droit de 1997 — limitée au seul volume réduit et végétalisé de 22 m² et aux aménagements nécessaires à l'évacuation de secours (palier extérieur et l'escalier de gauche de secours, maintenu et consolidé) —, et emporte au contraire une réduction sensible de l'emprise construite précédemment soumise à la Commission.

B. Sur la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde)

> *« Considérant que la prescription générale 0.9. du PRAS, clause de sauvegarde, est d'application [...] 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 [...] que les travaux ne respectent pas les caractéristiques urbanistiques de l'îlot et portent préjudice aux parcelles voisines [...] »*

La prescription générale 0.9 du PRAS subordonne les travaux de transformation portant sur un immeuble existant dont la destination licite ne correspond pas aux prescriptions du plan à trois conditions cumulatives :

1° un accroissement de la superficie de plancher existante n'excédant pas 20 % par période de vingt ans, cet accroissement devant lui-même être compatible avec l'affectation principale de la zone ;

2° le respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

3° la soumission aux mesures particulières de publicité.

Sur la première condition, la Commission constate elle-même que l'accroissement de superficie de plancher entre la situation existante vérifiée (**747 m²**) et la situation projetée (**812 m²**, soit 620 m² au 1er étage et 192 m² au 2e étage) est de l'ordre de **9 %**, très en-deçà du plafond de **20 %**. Sur la troisième condition, les mesures particulières de publicité ont été respectées (enquête publique du 27 novembre au 11 décembre 2025, commission de concertation), et seront réitérées. Ces deux conditions ne sont pas contestées par la Commission. Le tableau ci-dessous reprend ce calcul :

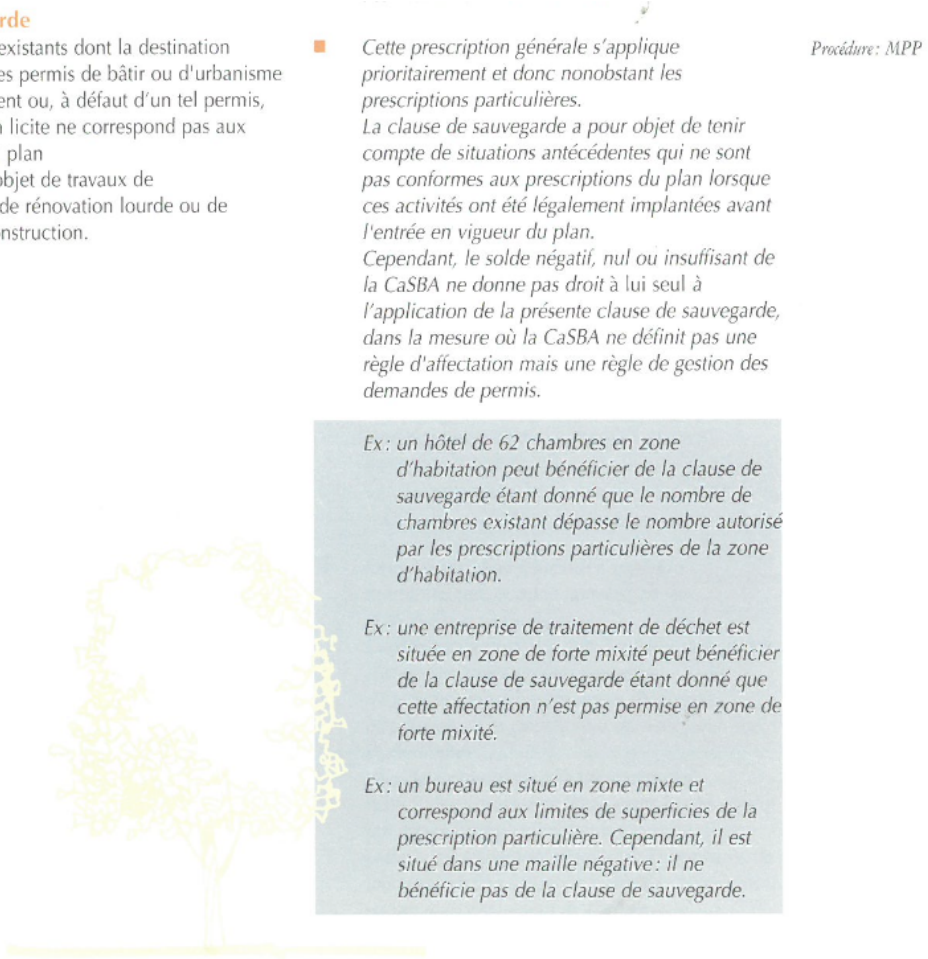
	Superficie déclarée (PE 63/2006)	Situation existante vérifiée (base du calcul)	Situation projetée (2026)
1er étage (salle de fêtes)	500 m² (superficie globale déclarée au permis d'environnement PE 63/2006, +02 non compris)	555 m²	620 m²
2e étage	non chiffré distinctement au permis d'environnement	192 m²	192 m²
Total	500 m² (donnée globale et incomplète du PE 63/2006)	**747 m²**	**812 m²**
Accroissement / base 747 m²	-	-	**+65 m² (+ 8,7 %)**

Ce tableau distingue la superficie globalement déclarée au permis d'environnement PE 63/2006 (500 m², chiffre incomplet ne distinguant pas le 2e étage), la superficie effectivement vérifiée sur la base des plans d'archives lors de l'instruction du dossier modificatif (**747 m²**, soit 555 m² au 1er étage et 192 m² au 2e étage - base retenue pour le calcul du seuil de 20 %) et la superficie projetée (**812 m²**). C'est ce calcul de 747 m² que la Commission admet désormais elle-même dans son avis du 18 décembre 2025 (« +/- 9 % »), après avoir initialement retenu, dans son avis du 23 janvier 2025, un accroissement erroné de l'ordre de 60 % calculé sur la seule base du chiffre incomplet de 500 m² du permis d'environnement.

Sur la deuxième condition — le respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot —, qui constitue le véritable point de désaccord, le projet modifié y répond directement par la suppression de la coursive et de l'escalier de secours (de droite) extérieurs, par la réduction du volume ajouté, désormais limité à 22 m² intégralement végétalisés en toiture, à proximité du dégagement de secours extérieur qui relie ce niveau à l'escalier de secours maintenu (celui de gauche), et par le traitement qualitatif de la façade à rue. L'emprise et le gabarit du bâtiment retrouvent ainsi, pour l'essentiel, la configuration de la situation de droit de 1997, mise à part la création strictement nécessaire d'une issue de secours intérieure, prolongée par un dégagement de secours extérieur limité, répondant aux exigences de sécurité incendie actuelles. Le projet modifié satisfait donc, dans cette mesure, aux trois conditions de la prescription 0.9.

Enfin, sur la compatibilité de l'accroissement avec l'affectation principale de la zone, prévue par la prescription 0.9 en marge des trois conditions cumulatives : le commentaire officiel du

Cahier des prescriptions littérales du PRAS (Cahier II, « Les prescriptions générales, les zones en surimpression, le glossaire », pp. 10 à 13) rappelle que la clause de sauvegarde a précisément pour objet de tenir compte de situations où une destination légalement implantée avant l'entrée en vigueur du plan n'est pas conforme aux prescriptions de la zone, et cite à cet égard l'exemple d'une entreprise de traitement de déchets bénéficiant de la clause en zone de forte mixité, alors que cette affectation n'y est pas permise, aucune des catégories énumérées par la prescription particulière 4.1 de cette zone (logement, équipements d'intérêt collectif ou de service public, bureaux, activités productives) ne correspondant à une telle activité.



Clause de sauvegarde

0.9. Les *immeubles* existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction.

Cette prescription générale s'applique prioritairement et donc nonobstant les prescriptions particulières.
La clause de sauvegarde a pour objet de tenir compte de situations antécédentes qui ne sont pas conformes aux prescriptions du plan lorsque ces activités ont été légalement implantées avant l'entrée en vigueur du plan.
Cependant, le solde négatif, nul ou insuffisant de la CaSBA ne donne pas droit à lui seul à l'application de la présente clause de sauvegarde, dans la mesure où la CaSBA ne définit pas une règle d'affectation mais une règle de gestion des demandes de permis.

Procédure: MPP

Ex: un hôtel de 62 chambres en zone d'habitation peut bénéficier de la clause de sauvegarde étant donné que le nombre de chambres existant dépasse le nombre autorisé par les prescriptions particulières de la zone d'habitation.

Ex: une entreprise de traitement de déchet est située en zone de forte mixité peut bénéficier de la clause de sauvegarde étant donné que cette affectation n'est pas permise en zone de forte mixité.

Ex: un bureau est situé en zone mixte et correspond aux limites de superficies de la prescription particulière. Cependant, il est situé dans une maille négative: il ne bénéficie pas de la clause de sauvegarde.

La non-conformité de la destination à l'affectation principale de la zone constitue ainsi la prémisse même de la clause, non un obstacle à celle-ci ; cette non-conformité est d'ailleurs manifeste en l'espèce, ainsi qu'il a été rappelé ci-dessus au regard de la prescription particulière 2.3. Le Cahier ne commente cependant pas directement l'exigence de compatibilité attachée à l'accroissement lui-même ; il paraît néanmoins raisonnable de considérer qu'elle ne saurait s'entendre comme imposant que la destination se conforme elle-

même à l'affectation de la zone, sauf à priver la clause de tout effet utile, et qu'elle s'apprécie par rapport à la destination déjà régulièrement établie, en l'occurrence la salle de fêtes, autorisée depuis le permis du 29 janvier 1997. L'accroissement mesuré de 9 % de la superficie de plancher, qui ne modifie ni la nature ni la vocation de cette destination, n'aggrave donc pas l'incompatibilité déjà tolérée depuis cette date.

Il est enfin rappelé que le projet modifié réduit l'emprise construite par rapport à la version examinée le 18 décembre 2025 (suppression de la coursive et de l'escalier de droite extérieurs), de sorte que l'accroissement net de superficie de plancher n'est en toute hypothèse pas aggravé par les adaptations apportées.

C. Sur les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 6 (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne)

> *« 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 [...] que la rehausse volumétrique concerne une profondeur de 12,60 m, en comprenant les escaliers extérieurs [...] 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 [...] »*

Ce considérant est le motif central de l'avis du 18 décembre 2025 et celui auquel le projet modifié répond le plus directement. La profondeur de 12,60 m retenue par la Commission comprenait, selon les termes mêmes de l'avis, les escaliers extérieurs. Or l'escalier de secours extérieur de droite et la coursive mitoyenne qui fondaient ce calcul sont à présent intégralement supprimés ; cette coursive empiétait au surplus matériellement sur la propriété voisine, y étant directement aménagée.

Conformément à l'invitation de la Commission elle-même, l'évacuation de secours est désormais assurée, pour l'essentiel, en intérieur : une issue de secours et un espace de rassemblement sont créés à l'intérieur de la salle, prolongés par un dégagement de secours extérieur limité au palier du volume réduit en toiture, lui-même menant à l'escalier existant du côté gauche de la cour couverte, réservé exclusivement à cet usage. Ce palier, à la différence de la coursive (qui empiétait sur la propriété voisine) et de l'escalier de droite visés par l'avis, n'emporte aucune extension de profondeur. Il est par ailleurs sans incidence au regard de l'article 3.132 du Code civil, relatif aux fenêtres, ouvertures de mur, balcons, terrasses et ouvrages semblables : ce palier est bordé, du côté de la limite mitoyenne, par un mur plein qui fait écran à toute vue vers le fonds voisin, de sorte qu'il ne constitue, à cet égard, ni une ouverture, une terrasse ou autre aménagement au sens de cette disposition. Le seul volume nouveau en toiture est le volume réduit et végétalisé de 22 m², distinct du dégagement de

secours extérieur qui le jouxte, sans rapport avec l'extension de profondeur de 12,60 m visée par l'avis, laquelle résultait pour l'essentiel de la coursive et de l'escalier de droite extérieurs, aujourd'hui supprimés, de même que l'empiètement sur la propriété voisine qu'ils généraient.

Cette configuration répond en outre aux exigences de prévention incendie de l'article 193 du CoBAT : les conditions fixées par l'avis du SIAMU seront imposées par l'autorité délivrante conformément à l'alinéa 1er de cette disposition, et une visite de contrôle du SIAMU, sanctionnée par une attestation de conformité, interviendra dès achèvement des travaux et avant toute occupation, conformément à l'alinéa 2.

Les plans modifiés du 19 juin 2026, déposés avec la présente note, confirment que la profondeur ajoutée par rapport à la situation de droit de 1997 est désormais très **limitée** et **strictement localisée** au droit de l'escalier de gauche, où se trouvent le volume réduit et végétalisé de 22 m² et le palier du dégagement de secours ; elle est sans commune mesure avec la profondeur de 12,60 m retenue par l'avis du 18 décembre 2025 pour l'ensemble de la coursive et de l'escalier de secours de droite, qui fondaient pour l'essentiel ce calcul et qui sont aujourd'hui intégralement supprimés. Il ressort des termes mêmes de l'avis que la règle de hauteur de l'article 6 du Titre I du RRU ne s'applique qu'« au-delà de cette profondeur » de 12,60 m ; les plans déposés confirment que la profondeur du seul volume désormais subsistant n'excède plus ce seuil autorisé par l'article 4, ce qui prive la règle de hauteur de l'article 6 de tout objet. À titre surabondant, ce volume, réalisé sur la structure de toiture existante sans surélévation de celle-ci, demeure en tout état de cause sous le gabarit du bâtiment voisin le plus bas, ainsi que cela ressort également des plans déposés.

D. Sur la dérogation au RCU, article 5, chapitre III du Titre I (implantation et gabarit)

> *« 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 [...] »*

Ce grief vise, comme le précédent, les travaux d'accès extérieur (escalier de droite et coursive) réalisés sans permis préalable. Leur suppression pure et simple, et leur remplacement par un accès intérieur emprunté par les usagers depuis le rez-de-chaussée au moyen d'un nouvel escalier en béton, retire tout objet à la dérogation dénoncée par la Commission. Seul est maintenu l'escalier existant du côté gauche de la cour couverte, dont l'usage s'exerce dans le cadre d'une servitude conventionnelle préexistante (voir point G ci-dessous), et dont la fonction est désormais réservée à l'évacuation de secours. Pour le surplus, le projet modifié ne comporte pas d'extension volumétrique en façade ou en implantation qui ne soit conforme au gabarit existant du bâtiment industriel.

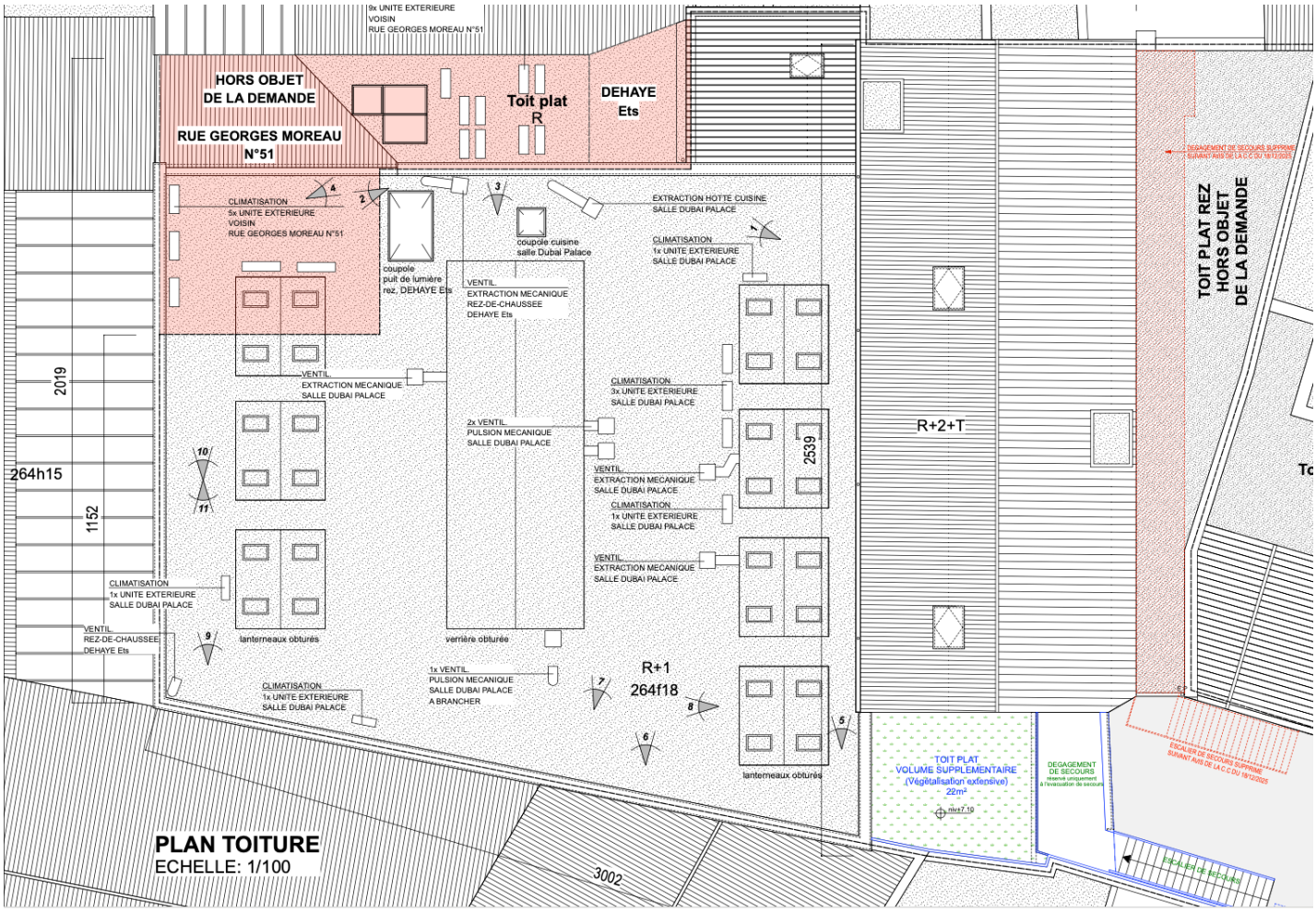
E. Sur le bon aménagement des lieux

> *« 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 [...] ; 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 [...] ; plans avec les équipements techniques incomplets [...] ; non-respect du Code civil - retrait légal d'1,90 m par rapport aux parcelles mitoyennes pas observé (coursive) [...] »*

Sur la superficie disponible pour la clientèle : la surface d'exploitation de la salle de fêtes proprement dite (espace salle : 318 m² ; surface salle et dépendances : 550 m², comme indiqué sur les plans du 19 juin 2026) n'est pas étendue par le projet modifié. L'accroissement de superficie de plancher constaté par la Commission (environ 9 %) résulte de la prise en compte exacte des surfaces existantes de circulation et de dépendances, et non d'une extension de la capacité d'accueil, laquelle demeure fixée par l'exploitant à 145 personnes.

Sur le retrait légal d'1,90 m : ce grief se référait à l'article 3.132, § 1er, du Code civil, qui impose une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres (1,90 m) entre la limite des parcelles et toute fenêtre, ouverture de mur, balcon, terrasse ou ouvrage semblable. Ce grief visait exclusivement la coursive extérieure mitoyenne, qui ne respectait pas cette distance ; cette coursive empiétait d'ailleurs matériellement sur la propriété voisine, y étant directement aménagée. La suppression complète de cette coursive fait disparaître l'objet même de cette critique, de même que cet empiètement ; aucun élément du projet modifié ne se trouve plus à front de la limite mitoyenne à une distance inférieure à ce seuil légal, ni en situation d'empiètement sur le fonds voisin.

Sur les équipements techniques en toiture : les plans de toiture joints au dossier modifié localisent désormais l'ensemble des unités de climatisation et des installations de ventilation mécanique propres à l'activité du 1er étage (salle de fêtes), permettant d'identifier distinctement les équipements de Dubaï Palace de ceux, plus nombreux, appartenant au voisin du 51, rue Georges Moreau.



Sur la gestion des déchets : ce point, fonctionnel plutôt qu'urbanistique au sens strict, fait l'objet de mesures opérationnelles arrêtées par l'exploitant. Les plans définitifs, déposés avec la présente note, ont été complétés par l'architecte pour y faire figurer l'implantation d'un local à poubelles adéquat ; un plan de gestion des déchets actualisé est par ailleurs joint en annexe du dossier modifié, afin de répondre distinctement à ce grief (annexe 4).

Sur le stationnement hors voirie : le permis n° 01/AFD/108519 du 29 janvier 1997, qui a autorisé la création de la salle de fêtes, **n'a assorti cette autorisation d'aucune condition de stationnement hors voirie**. L'activité est reconnue en situation de droit depuis cette date sans qu'une telle condition n'ait jamais été imposée, et le projet modifié ne modifie ni la capacité d'accueil ni la nature de l'activité de manière à créer un besoin de stationnement supplémentaire par rapport à cette situation de droit. Les démarches déjà mises en œuvre par l'exploitant — information de la clientèle sur les transports en commun et les modes actifs, collaboration avec des sociétés de taxis, recensement des places disponibles au Square Jules et Edmond Miesse — épuisent les mesures raisonnablement exigibles d'un exploitant ne disposant, de par la configuration et l'exiguïté de la parcelle, d'aucune réserve foncière pour

un parking privatif. Il est à cet égard observé que le permis d'environnement en vigueur interdit lui-même l'utilisation de la cour comme zone de stationnement ou de parking lors de l'exploitation de la salle de fêtes (condition E.7 de l'arrêté du 1er février 2022, voir annexe 2) - cette interdiction visant le seul stationnement de véhicules dans le cadre de cette exploitation, à l'exclusion des opérations ponctuelles de déchargement de marchandises qui continuent à s'y dérouler et qui relèvent d'un usage distinct de la cour : un stationnement privatif sur la parcelle n'est donc, en toute hypothèse, pas une option juridiquement disponible pour l'exploitant, indépendamment de toute considération liée à la configuration des lieux. En l'absence d'élément nouveau susceptible d'être apporté sur ce point, il est soutenu qu'aucune mesure supplémentaire ne peut raisonnablement être exigée du demandeur.

Sur la qualification d'équipement d'intérêt collectif ou de service public : le projet modifié ne repose pas sur cette qualification pour justifier son maintien en intérieur d'îlot, mais sur la conjonction du caractère légalement implanté de l'activité depuis 1997 et du respect du plafond quantitatif de la clause de sauvegarde (cf. point B ci-dessus).

F. Sur les prescriptions particulières 21 et 2.5.2° du PRAS (façade à rue)

> *« 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 [...] »*

Le traitement de façade proposé (habillage en plaques métalliques décoratives gris clair effet sablé, porte sectionnelle et enseigne de même aspect, appliques murales et lettrage doré, soubassement en pierre bleue) est maintenu à l'identique dans le projet modifié. Il s'agit d'une amélioration qualitative par rapport à l'état existant de fait, cohérente avec les exigences d'embellissement propres à la zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement dans laquelle le bien est implanté. La Commission ne formule d'ailleurs aucune critique architecturale spécifique à l'encontre de ce traitement, sa conclusion défavorable sur ce point paraissant procéder davantage du rejet global du projet que d'une objection propre à la façade. Ce traitement s'étend, de manière cohérente, au mur mitoyen ainsi qu'à la porte d'accès de l'espace de livraison partagé avec les Établissements V. Dehaye, dans la même finition, ce qui renforce l'unité de composition recherchée par le projet modificatif.

Le maintien de la porte sectionnelle en position ouverte durant les activités de la salle relève d'un choix d'exploitation distinct du traitement architectural de la façade, et ne saurait à lui seul caractériser une non-conformité aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant ; les mesures d'isolation acoustique déjà exposées au point G ci-dessous demeurent d'application indépendamment de la position de cette porte. Quant à la petite porte piétonne intégrée, la Commission constate elle-même qu'elle n'est pas utilisée par la clientèle, ce qui confirme que l'accès du public demeure celui décrit dans la présente note.

G. Sur la capacité d'accueil, le taux de fréquentation et la tranquillité des riverains

> *« 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 le permis PU 42230, octroyé le 29/01/1997 [...] 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 [...] »*

La capacité d'accueil de l'établissement n'est pas une simple déclaration de l'exploitant : elle est fixée, de manière contraignante, à 145 personnes par le permis d'environnement de classe 2 dont l'ASBL Dubaï Palace est titulaire (référence communale PE 16/2021, référence régionale 01/C_PLP/1776146, rubrique 135-A - voir **annexe 2**). Ce permis, initialement délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins d'Anderlecht le 3 octobre 2006 (n° 63/2006, valable jusqu'au 18 février 2022), a fait l'objet d'une demande de prolongation introduite le 17 février 2021 (dossier déclaré complet le 29 juin 2021) ; sa prolongation a été accordée sur recours par décision du Collège d'environnement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 décembre 2021, la commune n'ayant pas respecté une formalité qui lui incombait dans l'instruction de la demande, puis mise en œuvre par arrêté du Collège des Bourgmestre et Échevins d'Anderlecht du 1er février 2022 (notifié le 3 février 2022), portant la validité du permis jusqu'au 18 février 2037 (condition D.4.1.1 : *« le nombre de personnes simultanément présentes dans la salle est strictement limité à 145 personnes »*). Ce même arrêté fixe, avec la même précision, les horaires d'exploitation autorisés (conditions D.5.1 et E.9) : de 13h00 à 22h00 le mercredi et le jeudi, de 13h00 à 2h00 le vendredi et le samedi, de 13h00 à 0h00 le dimanche, et de 13h00 à 2h00 les veilles de jours fériés, la salle ne pouvant en aucun cas être exploitée le lundi ou le mardi, sauf si l'un de ces jours précède un jour férié.

Le rapport du SIAMU du 15 octobre 2024 mentionné par la Commission (T.1996.1047/10) fait état d'une capacité maximale admissible de 200 personnes au regard des seules exigences de sécurité incendie, calcul fondé sur la largeur cumulée des sorties ; il s'agit d'un plafond technique d'évacuation, distinct et plus large que le plafond d'exploitation de 145 personnes

fixé par le permis d'environnement en vigueur, de sorte que ces deux chiffres ne sont pas contradictoires. Le même mode de calcul figurait déjà, à l'identique, dans l'avis antérieur du SIAMU du 9 septembre 2021 (réf. CI.1996.1047/8), annexé au permis d'environnement du 1er février 2022 (voir **annexe 2**).

Cette répartition des compétences entre les deux polices administratives n'est pas une simple construction de la présente note : elle résulte du texte même de l'arrêté du 1er février 2022, dont l'article 5 dispose expressément que la décision d'octroi du permis d'environnement « *ne dispense pas le demandeur de solliciter et d'obtenir, préalablement à la mise en place et à la mise en service, les autorisations requises en vertu d'autres législations, notamment le permis d'urbanisme imposé par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 5 juin 2004* ». Réciproquement, ce même arrêté conditionne la pérennité du permis d'environnement à l'obtention, dans le délai d'un an qu'il fixe, d'un **permis d'urbanisme régularisant les travaux exécutés sans autorisation** qu'il identifie lui-même, à savoir, dans les termes de l'arrêté, « *la construction d'escaliers avec passerelles et les travaux de transformation intérieur au 1er étage (fermeture d'un puits de lumière, suppression d'une cage d'escalier centrale, transformation de la cage d'escalier arrière, démolition d'un mur porteur)* » (condition E.2). L'instruction du présent dossier modificatif conditionne ainsi, concrètement, le maintien en vigueur du permis d'environnement lui-même : les deux polices administratives se recoupent et se renforcent, elles ne s'opposent pas.

L'exploitation de l'établissement — capacité, horaires, conditions d'exploitation — relève ainsi d'un permis d'environnement distinct, en vigueur, non suspendu et non contesté dans le cadre de la présente procédure. Le contrôle du respect effectif de ses conditions (fréquentation, horaires) relève de la police administrative de l'environnement et de la compétence de la commune et de Bruxelles Environnement, non de l'instruction du présent permis d'urbanisme modificatif, qui porte sur la conformité urbanistique des travaux et non sur l'exploitation de l'activité. Il appartient à l'exploitant de veiller au respect scrupuleux des conditions de son permis d'environnement, ce respect conditionnant au demeurant la pérennité de ce dernier ; il n'appartient pas à la Commission de concertation de se prononcer une seconde fois, dans le cadre du permis d'urbanisme, sur une question déjà tranchée et encadrée par un instrument distinct.

Sur la tranquillité des riverains et les conditions du permis de 1997, les adaptations apportées au projet — suppression de l'issue de secours extérieure et de l'escalier de droite, dont l'usage effectif pour la circulation de la clientèle avait précisément été constaté par la Commission comme excédant sa fonction de secours, et remplacement par une issue de secours intérieure n'intervenant qu'en cas de sinistre — suppriment la source la plus directement identifiée de nuisances extérieures liées aux flux de personnes hors bâtiment. Le nouvel accès à la salle par

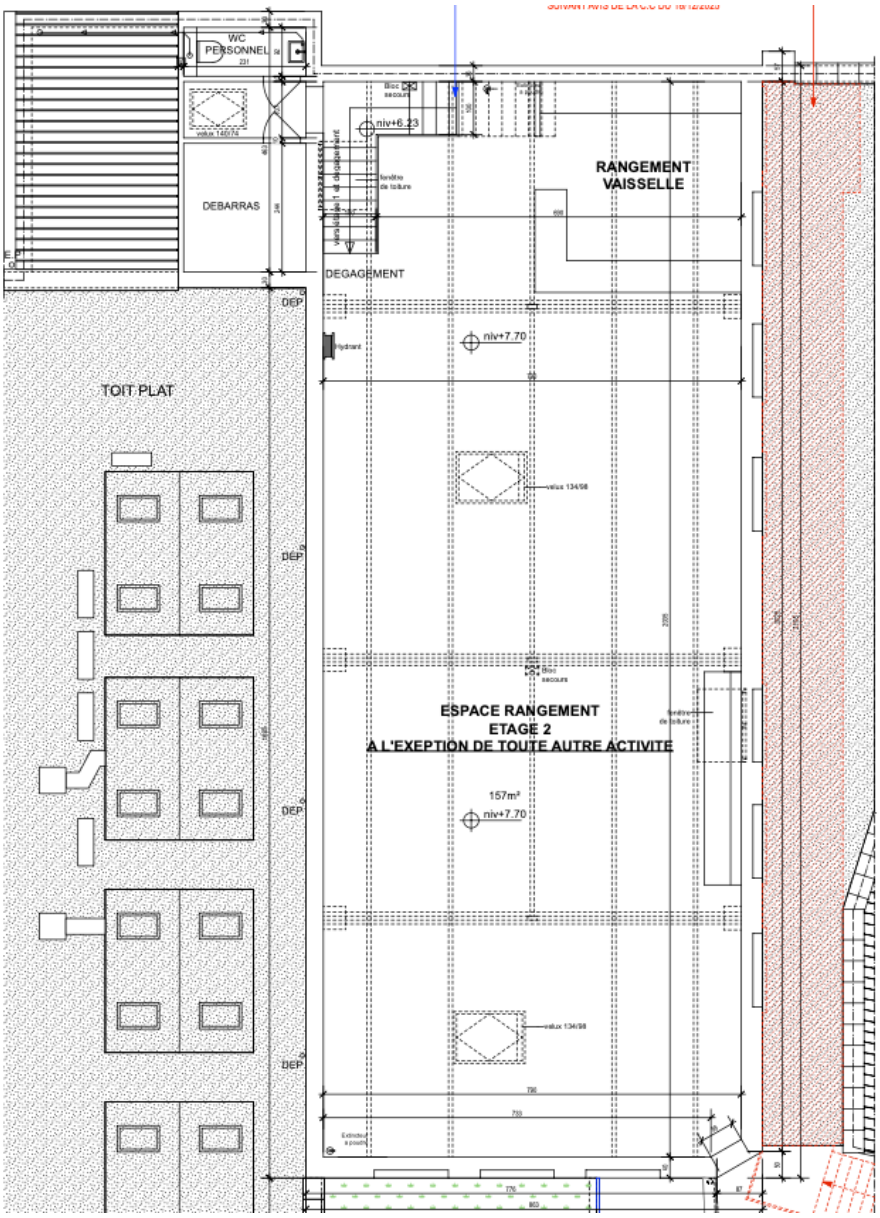
l'espace intérieur du rez-de-chaussée, au moyen d'un escalier en béton, rétablit une configuration proche de la situation existante de droit de 1997, dans laquelle les flux de clientèle n'empruntaient pas de cheminement extérieur. Ces adaptations réduisent objectivement les nuisances sonores à leur source, conformément à l'exigence posée par le permis de 1997.

Cette exigence de limitation des nuisances à la source a par ailleurs déjà fait l'objet de travaux d'isolation acoustique successifs et documentés, réalisés par l'exploitant antérieurement à la présente demande : renforcement de l'isolation des murs latéraux (20 cm, 2013), isolation du plafond (6 cm, 2013, en sus de deux plaques de gyproc coupe-feu), capitonnage de l'ensemble de l'enveloppe intérieure (17 cm, 2015 à 2019), puis pose de plaques de bois et de gyproc supplémentaires (5 cm, 2020). Aucune plainte pour nuisance sonore excessive n'a été enregistrée depuis le début de l'exploitation de la salle en 1996 (en dehors des observations formulées dans le cadre de la présente procédure).

I. Sur l'utilisation du 2e étage

> *« Vu la mise en demeure (I 2025/4844), dressée en date du 21/01/2025 ; il a été constaté que le 2e étage [...] est utilisé sans autorisation comme seconde salle de fête. »*

Les plans du dossier modifié maintiennent, au 2e étage, l'affectation exclusive à l'espace de rangement de la salle (« espace rangement étage 2 - à l'exception de toute autre activité »), à l'exclusion de toute exploitation comme salle de réception.



Le demandeur (et exploitant) confirme formellement la cessation de toute utilisation du 2e étage à des fins d'accueil de public.

V. Divers

A. Sur le rachat de mitoyenneté

Le grief tiré d'un défaut de régularisation de la mitoyenneté, évoqué par un réclamant à propos de l'escalier du côté gauche de la cour couverte, appelle les observations suivantes.

Il est constaté que cet escalier prend structurellement appui sur le mur du bâtiment voisin donnant sur la cour couverte. S'agissant d'un mur séparant un bâtiment d'une cour, la présomption légale de mitoyenneté de l'article 3.105 du Code civil ne trouve pas à s'appliquer,

la jurisprudence excluant strictement son application aux murs érigés entre un bâtiment et une cour ou un jardin. Sous réserve de la vérification d'un titre contraire, ce mur doit donc, en l'état des éléments en notre possession, être considéré comme privatif au propriétaire voisin, distinct de la servitude de passage constituée sur l'escalier lui-même par l'acte de base modificatif de 2011, laquelle ne porte que sur le droit de circulation et non sur l'appui structurel de l'ouvrage.

Cette situation trouve sa solution dans le mécanisme de la cession forcée de la mitoyenneté, prévu par l'article 3.107 du Code civil à l'initiative du propriétaire joignant, c'est-à-dire de celui qui use du mur privatif de son voisin pour y adosser un ouvrage. L'article 3.108 du Code civil, relatif à l'acquisition forcée en cas d'usurpation non résolue, pourrait également recevoir application si la situation devait être qualifiée d'usurpation plutôt que de simple usage non régularisé.

Le demandeur ne conteste pas la nécessité, le cas échéant, de régulariser cette situation et se déclare disposé à racheter la mitoyenneté du mur concerné selon les modalités prévues par ces dispositions, moyennant l'indemnisation du propriétaire voisin. Cette démarche relève d'un rapport de droit privé entre voisins, étranger à l'instruction de la demande de permis, et n'est dès lors pas de nature à faire obstacle à sa délivrance. Le demandeur entend néanmoins, par cette disposition à racheter la mitoyenneté, lever toute contestation relative à l'usage du mur en question.

B. Sur les servitudes d'accès

L'acte de base modificatif de l'immeuble, reçu le 15 septembre 2011 par le notaire Michel Cornelis (voir **annexe 1**), a divisé le lot « dépôt bâtiment B » en un lot « LOT B0 » (rez-de-chaussée, comprenant le chemin d'accès, la cour couverte et le parking, demeuré propriété des Consorts Kaplan) et un lot « LOT B1/A1+2 » (1er et 2e étages, acquis le 3 octobre 2011 par Jamal EL MOUSSAOUI — administrateur de Dubaï Palace ASBL — et Souad EL ACHAKI). Cet acte constitue expressément, à charge du lot B0 et au profit du lot B1/A1+2, une servitude de passage s'exerçant sur l'escalier situé à gauche dans la cour couverte, précisément afin d'en permettre l'accès. Conformément à l'article 3.117 du Code civil, cette servitude a été valablement constituée par acte juridique, transcrit et opposable aux tiers. Le maintien de cet escalier, désormais réservé à l'évacuation de secours, s'inscrit donc dans l'exercice d'une servitude conventionnelle préexistante et régulièrement constituée.

S'agissant du nouvel accès principal projeté par le rez-de-chaussée intérieur de l'immeuble — espace relevant, selon la configuration des lots, du lot privatif des Établissements V. Dehaye (LOT A0) —, l'accord exprès de ces derniers sera formellement obtenu et versé au dossier avant la séance de la Commission de concertation, afin de lever tout doute quant à l'assiette

exacte du nouveau passage et à sa compatibilité avec les servitudes existantes. À la date de la présente note, cet accord reste en cours de formalisation.

VI. Conclusion

Les adaptations apportées au projet en exécution de l'avis de la Commission de concertation du 18 décembre 2025 rencontrent directement et point par point les motifs de cet avis :

- suppression de la coursive et de l'escalier de secours extérieur de droite, qui fondaient l'essentiel du grief de profondeur et de l'atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- intégration de l'évacuation de secours au bâti existant, le seul élément résiduel en extérieur étant le palier technique du volume réduit, menant à l'escalier de gauche bénéficiant d'une servitude conventionnelle préexistante ;
- réduction de l'emprise bâtie en intérieur d'îlot et respect objectif du plafond quantitatif de la clause de sauvegarde du PRAS ;
- maintien du traitement de façade qualitatif déjà proposé, dont aucun élément architectural spécifique n'est isolément remis en cause dans les termes de l'avis ;
- complément du dossier par un plan de gestion des déchets ;
- et cessation confirmée de toute utilisation du 2e étage comme seconde salle de fêtes.

Le demandeur formalise en outre, par la présente note, sa disposition à régulariser, le cas échéant par voie de rachat de mitoyenneté, l'usage du mur contre lequel prend appui l'escalier de gauche, ainsi qu'à produire, avant la séance de la Commission, l'accord des Établissements V. Dehaye pour le nouvel accès par le rez-de-chaussée.

Le demandeur reste à la disposition de la Commission de concertation et du service de l'urbanisme pour tout complément d'information utile à l'instruction du dossier modifié, et sollicite un avis favorable sur la base des plans (modifiés) du 19 juin 2026 joints à la présente note.

*