

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

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

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV12</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>H BRUX DISTRIBUTION s.a.</b>
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité la situation existante</b>
Adresse	Rue Scheutveld, 25
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

**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 26 octobre 2023**

**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 4 ;

Vu que le bien, sis aux n° 23 à 27 de la Rue Scheutveld, se compose de deux immeubles mitoyens R+02+TP à front de rue et d'un arrière-bâtiment R+00+TP, implantés sur une parcelle de 1.886m<sup>2</sup>, cadastrée 1<sup>ère</sup> Division – Section A – n° 565 x 11 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la situation existante de l'activité commerciale** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/05/2022, que le dossier a été déclaré complet le 2/06/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/10/2023 au 16/10/2023, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 38095 (PU 31690) – construire un immeuble (n° 25-27) – permis octroyé le 8/01/1957
- n° 42865 (PU 35109) – transformer l'usine (n° 25) – permis octroyé le 26/07/1966
- n° 44794 (PU 37520) – démolition + reconstruction d'un magasin + transformation de l'arrière-bâtiment (n° 23) – permis octroyé le 6/04/1976
- n° 47225 (PU 40831) – démolition + reconstruction (n°23-27) – permis octroyé le 21/01/1992

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

- n° 49932 (PU 46510) – changement d’affectation du 1<sup>er</sup> étage (bureau en logement) (n° 23) – permis octroyé le 5/05/2009
- n° PU 49196 – changer l’affectation du rez-de-chaussée (n° 23 à 27) + rehausser le rez-de-chaussée (n° 29 à 31) – permis octroyé le 10/01/2017 non exécuté
- n° PU 51149 – réaménager le rez-de-chaussée commercial et modifier la devanture (n° 23-27) – permis octroyé le 8/09/2020

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d’aspect de la façade à rue ;

Vu qu’au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d’unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 4 (RU 2017/2603) ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant qu’immeubles à appartements comportant des entités d’exploitation à usage professionnel et des entités d’habitation (4) aux étages ;

Considérant que la demande ne concerne que l’activité commerciale implantée au rez-de-chaussée ; qu’aucune modification des superficies de plancher, du nombre d’emplacements de stationnement comme de l’emprise du bâti (parcelle construite sur l’entièreté de sa profondeur), n’a été effectuée ;

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les travaux qui n’ont pas été exécutés conformément au permis récemment octroyé – PU 51149 de 2020 ; qu’afin de répondre aux besoins de l’exploitant, les modifications d’aménagement suivantes ont été réalisées :

- déplacement du stock en façade à rue (au n° 23) ;
- remplacement d’une des baies en façade à rue en porte de garage sectionnelle (au n° 23) permettant d’accéder directement au stockage et de limiter le temps de déchargement ;
- aménagement de locaux pour le personnel (au +00) et de bureaux (au +01), qui étaient inexistantes dans le permis initial ;

Considérant que l’aménagement projeté est compatible avec la destination principale de la zone et ne préjudicie pas les logements ; que cette configuration est adéquate et se justifie en ce qu’elle vise une optimisation et une pérennité de l’exploitation des lieux ;

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

Considérant que l’*article 153 §2 du CoBAT*, est d’application en ce qu’il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l’espace public, s’harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que l’*article 126 §11 du CoBAT*, est d’application en ce qu’il y a *dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le revêtement apposé qu'au n° 23 ne présente pas les caractéristiques autorisées par le dernier permis ; que les parements du rez-de-chaussée, du n° 23 au n°27, devaient être remplacés (par « couvre mur en béton ») ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande propose un revêtement en panneau (type trespa) qui recouvre les soubassements en pierre bleue et les parements en pierre naturelle (n° 25 à 27) et en briques vernissées (n° 23) ;

Considérant qu'en séance, l'architecte a garanti la bonne tenue du nouveau revêtement de façade ; qu'un traitement anti-graffiti a été appliqué sur le revêtement en pierre non couvert ;

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 – CP.1991.1309/11 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 5/07/2023 ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet 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 26 octobre 2023**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 26 octobre 2023**

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

**Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement communal d'urbanisme, Titre I – articles 8 & 9 du chapitre IV, sont acceptées.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

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

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	