

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par H BRUX DISTRIBUTION s.a.
Objet de la demande	Mettre en conformité la situation existante
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 1.886m², cadastrée 1^{ère} 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^{er} 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 trespas) 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 ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	