

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** M<sup>me</sup> HINSENKAMP  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

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

M<sup>me</sup> HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAËY

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Mettre en conformité la rénovation de l'atelier et l'extension de bureau
Adresse	Avenue de Scheut, n° 123
PRAS	Zone mixte

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 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 09 novembre 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone mixte 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 zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que la parcelle est reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en CAT 0 ;

Vu que le bien se situe avenue de Scheut au n° 123, maison 3 façades R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 4 Section B – n° 39E5 et 39R4 et est répertorié en tant que bâtiment industriel ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la rénovation de l'atelier et l'extension de bureau** ;

Vu que la demande a été introduite le 01/03/2023, que le dossier a été déclaré complet le 30/06/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/10/2023 au 03/11/2023, 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 au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation au Titre I du RRU article 6 – hauteur d'une construction mitoyenne

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°31644 (PU 24803) – Construire un hangar – permis octroyé le 30/07/1943
- n°31690 (PU 24853) – Construire un bureau – permis octroyé le 10/12/1943
- n°32416 (PU 25584) – Construire un magasin + bureau – permis octroyé le 24/12/1946
- n°35373 (PU 28814) – Exhausser l'immeuble – permis octroyé le 22/05/1952
- n°41505 (PU 35438) – Transformer l'atelier – permis octroyé le 01/06/1963
- n°50123 (PU 48432) – Rénover l'atelier + extension de bureau – permis octroyé le 10/02/2015 (**Déclaré périmé pour la partie rénovation de l'atelier**)

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour et l'agrandissant la toiture du +1 (2015), pour la péremption du permis concernant la transformation de l'atelier en toiture plate ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

Vu que la demande en situation de droit se compose au rez-de-chaussée d'une entrée cochère allant vers l'atelier en fond de parcelle passant par une cour ;

Vu la notification (I 2018/2669-PU-BBO), dressé en date du 07/01/2019, il a été constaté que le vide sur cour mentionné dans les plans octroyés est inexistant et recouvert ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité les modifications du permis n°48432 en ce que le projet n'a pas été totalement réalisé tel qu'il figure sur les plans octroyés ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de mettre en conformité :

- La couverture de la cour
- La suppression des lanterneaux pour les vestiaires et réfectoire du rez-de-chaussée

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; qu'il convient de l'améliorer en végétalisant la toiture ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, articles 6, hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la terrasse n'est pas demandée sur les plans ; que la demande n'est pas passée à l'enquête publique pour la création d'une terrasse ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre V, article 23 – toiture plate*, est d'application en ce que lorsqu'il y a des nouvelles toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> celles-ci sont végétalisées ; qu'il y a lieu d'appliquer une toiture végétale semi-extensive ;

Considérant que la Commission ne se prononce que sur l'objet de la demande ; qu'il convient de mettre à jour toutes les informations relatives au fond de parcelle, celui-ci étant périmé, la volumétrie dessinée présentement sur les plans n'est pas correcte ;

Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il souhaite modifier l'affectation d'atelier dans le bâtiment à front de rue en logement ; que s'il le souhaite, il peut inclure son nouveau projet dans cette demande ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2014.0181/3– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 08/07/2023 ;

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 ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 09 novembre 2023**

- Mettre en place une toiture végétalisée semi-extensive sur toute la superficie de la toiture plate
- Corriger les plans en fonction de la situation de droit

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ;

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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