

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M. BREYNE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par BUSINESS SOLUTIONS FINDER S.R.L.
Objet de la demande	Mettre en conformité le bâtiment
Adresse	Avenue de Scheut, 123
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

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 :

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

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, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

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

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 3 ;

Vu que le bien se situe Avenue de Scheut au n° 123, immeuble mitoyen R+2+TP, implanté sur deux parcelles de 448m² au total, cadastrée 4^{ème} Division – Section B – n° 39 E5 et R4 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le bâtiment** ;

Vu que la demande a été introduite le 13/09/2024, que le dossier a été déclaré complet le 12/12/2024 ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS – actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU – profondeur de la construction ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU – toiture d'une construction mitoyenne ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/04/2025 au 17/04/2025, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'archive communale 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**)
- n°51230 (PU 52818) – Mettre en conformité la rénovation de l'atelier et l'extension de bureau – REFUS du 11/06/2024

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour :

- la couverture de la cour et l'agrandissant la toiture du +1 en 2015,
- Pour la péremption du permis concernant la transformation de l'atelier en toiture plate ;
- L'ajout de 2 logements dans le bâtiment à rue ;

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 ; Que la demande vise également à la mise en conformité de 2 logements aux étages ;

Considérant que la demande en situation de droit le bien est divisé comme tel :

- -01 compteurs + 2 caves
- +00 Entrée cochère sur la partie gauche du bâtiment à rue et porte d'entrée vers les communs(local vélos et poubelles) et les bureaux aux étages sur la partie droite du bâtiment à rue + atelier avec partie stockage dans le bâtiment arrière
- +01 Bureaux
- +02 Logement accessoire au bureaux

Considérant que la demande en situation projetée le bien est divisé comme tel :

- -01 compteurs + 2 caves
- +00 Entrée cochère sur la partie gauche du bâtiment à rue et hall d'entrée avec escalier vers les logements aux étages + caves privés + local poubelles à droite du bâtiment à rue + activité productive + stockage dans le bâtiment arrière
- +01 Appartement 3 chambres
- +02 Appartement une chambre

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 est prévu de l'améliorer en végétalisant les toitures plates de minimum 12cm d'épaisseur sur toute la superficie des toitures plates ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre I, articles 4 et 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que plus de ¾ de la profondeur des parcelles est construit vu la construction totale des 2 parcelles ; Que la dérogation est accepté moyennant la végétalisation au moins semi-intensives de minimum 12cm d'épaisseur des toitures plates ;

Considérant que la demande ne déroge pas au **RRU, Titre II, normes d'habitabilité** :

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

- Article 3 – superficie insuffisante de la chambre 1 au +01 ; que la chambre fait que 13,5m² ; que la dérogation est accepté vu qu'elle est minimale ;
- Article 10 – surface nette éclairante insuffisante de la chambre de 1,5m² au lieu de 2,9m² ; que la dérogation est accepté moyennant la suppression de la porte entre la chambre et la salle de bain afin d'agrandir la surface vitré ;

Considérant que les plans au -01 en situation existant et projeté sont erronés pour les accès ; qu'il a lieu de prévoir les caves privés des 2 logements en sous-sol ;

Considérant la taille réduit du local vélos prévu, qu'il a lieu de déplacer le local vélos en lieu et place du local privé et de dessiner sur le plan du +00 l'espace vélos pour les employés ;

Considérant que le grand logement au +01 n'a pas de terrasse ; qu'il a lieu de prévoir un espace extérieur de 8m² au niveau de la toiture derrière le logement au +01 en respectant le code civil en matière de vue ;

Considérant que la demande devra se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, que l'avis devra être obtenu avant la délivrance du permis / refus ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

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

à condition de :

- Corriger les plans au -01 pour les accès et prévoir les caves privés des 2 logements en sous-sol ;
- Déplacer le local vélos en lieu et place du local privé et dessiner l'espace vélos pour les employés au +00 ;
- Mettre en place une toiture végétalisée semi-extensive de minimum 12cm d'épaisseur sur toute la superficie des toitures plates ;
- Prévoir un espace extérieur de 8m² au niveau de la toiture derrière le logement au +01 en respectant le code civil en matière de vue ;
- Modifier le formulaire de la demande en fonction des modifications demandées ;
- Respecter l'avis SIAMU une fois obtenu et avant la délivrance du permis / refus

Considérant la modification du Cobat approuvée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date 26 juillet 2013; que les dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 4 et 6 sont acceptées ; que les dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre II, articles 3 et 10 sont acceptées ;

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

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. BREYNE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine	M. DESWAEF	

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 avril 2025

Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	
-------------------------	---------------	--