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^{me} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV14	Demande de permis d'urbanisme introduite par Flury Marcel SNC
Objet de la demande	Remplacer la friterie existante par une friterie container
Adresse	Boulevard Industriel, 99
PRAS	Espaces structurants, zone d'industries urbaines

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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

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

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'industries urbaines et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à remplacer la friterie existante par une friterie container ;

Attendu que la demande de permis se situe dans le périmètre du PPAS « Rive Droite », qu'il s'agit d'un PPAS approuvé par Arrêté Royal le 14/02/1962 ; que ce PPAS est implicitement abrogé pour ce qui serait contraire au PRAS ;

Procédure :

Considérant que la demande a été introduite le 26/04/2024 auprès de la commune ;

Considérant que la commune a déclaré le dossier incomplet le 10/06/2024 ; Que la demande a été complété le 06/09/2024 ;

Considérant que l'incomplet envoyé ensuite le 21/10/2024 par la commune ; que sans avoir reçu d'élément nouveau la commune a renvoyé un accusé de réception de dossier incomplet le 09/01/2025 ne reprenant qu'une preuve de paiement des frais de dossier et encore le 03/02/2025 modifiant le calcul de ces frais de dossier ;

Considérant que le dossier électronique ne comprend pas la preuve d'envoi de l'accusé du 21/10/2024 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du ...au ... pour les motifs suivants :

- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;

Considérant que la commune avant même d'avoir déclaré le dossier complet a soumis la demande pour avis à Bruxelles Mobilité ; que l'avis de Bruxelles Mobilité du 11/09/2024 mentionne qu'il n'y a pas de remarques à formuler, que toutefois, une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public, qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail (guichetosirisloket@sprb.brussels);

Considérant que la demande concerne la parcelle cadastrale section D numéro 289V ; qu'il s'agit d'une parcelle reprise en gestion par la Régie foncière de la Région de Bruxelles Capitale depuis 2006; que le demandeur est tenu d'avertir le propriétaire de son intention

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

d'introduire une demande de permis d'urbanisme, que l'annexe II est fournie dans la demande mais que le récépissé mentionne Madame Viviane Loos comme destinataire ; qu'il ne ressort pas de ces documents que la régie foncière régionale a bien été avertie ;

Vu la demande de permis d'urbanisme n°42430 introduite le 18/03/1997 pour construire une friterie, que cette demande n'a pas aboutie puisque la commission de concertation a estimé que la demande n'était pas soumise à permis d'urbanisme mais à autorisation de marchand ambulant ;

Vu la mise en demeure envoyée par le service Infraction urbanistiques de la commune le 24/11/2023 en ce qui concerne les modifications apportées à la friterie ; que les photos aériennes disponibles sur Brugis montrent que les travaux sont intervenus entre 2022 et 2023 ;

Considérant que la demande vise à régulariser le remplacement d'une friterie en remorque qui était enlevée tous les jours en une friterie dans deux containers ; qu'il s'agissait donc d'une installation légère non pérenne ; que la demande projetée consiste en l'aménagement d'une construction pérenne avec des aménagements autour ;

Considérant que les containers ont une dimension de 6m sur 4,4 m ; que la remorque et la bâche qui l'entourait avaient les mêmes dimensions ;

Considérant que les containers sont placés à 1,8 m de la limite mitoyenne et à 3,43 m en retrait par rapport à la façade du bâtiment mitoyen ; qu'ils sont donc en dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'implantation puisque cet article mentionne qu'une construction doit s'implanter sur ou contre la limite mitoyenne et à l'alignement quand il s'agit d'une parcelle mitoyenne ;

Considérant que le PRAS autorise les commerces de maximum 300m² qui sont le complément usuel des activités autorisées en zone d'industrie urbaine ; que la demande est conforme au PRAS ;

Considérant que le PPAS prévoit une zone de recul de 10 m le long des voiries publiques dont le boulevard industriel ; qu'il précise que cette zone de recul doit être aménagée en jardin et parfaitement entretenue avec pelouses, arbres, végétation basses, fleurs, etc. ; que cet article du PPAS n'est pas contraire au PRAS et est donc d'application ;

Considérant que la zone n'est pas vouée à accueillir une construction, qu'il s'agit d'une zone de recul imposée tout le long du boulevard ; que si l'installation d'une friterie mobile s'entend sur ce type de zone, la pérennité des installations proposée ici est tout à fait différente, que même si elle reste temporaire il n'est pas possible de l'enlever tous les soirs ;

Considérant que la parcelle est reprise à l'Inventaire de l'état du sol en catégorie 3, que Bruxelles Environnement a mentionné des restrictions d'usage pour cette parcelle ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

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

AVIS DÉFAVORABLE de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

ABSTENTION de Bruxelles Environnement et de la Commune d'ANDERLECHT

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

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	