

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV01	Demande de permis d'urbanisme introduite par OMBRELLA S.A. ,
Objet de la demande	Mettre en conformité un entrepôt
Adresse	Quai de l'Industrie 218
PRAS	Zones de forte mixité, espaces structurants

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 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 réaction.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte et le demandeur ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité 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 mettre en conformité un entrepôt situé aux numéros 212, 214, 216 et 218 au Quai de l'Industrie ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2025 au 31/08/2025 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 6 : hauteur toiture ;

Vu la demande d'avis faite à Bruxelles Mobilité le 17/12/2024 ; qu'aucun avis n'a été émis dans les 30 jours ;

Considérant que l'avertissement au propriétaire est fourni mais pas le récépissé du recommandé ;

Considérant que les cadres VI, VII et VIII du formulaire de demande ne sont pas complétés ; qu'il faut également clarifier dans le formulaire l'affectation précise de l'entrepôt (activité productive, commerce de gros, commerce etc.)

Considérant que la demande intervient suite à une vente ; que par rapport à la situation de droit les modifications suivantes ont été apportées :

- la toiture à versant du n°218 a été transformée en toiture plate ;
- la toiture à deux versants du n°214 a été transformée en toiture plate, un lanterneau a été placé dans cette toiture et un cabanon technique installé sur cette toiture;
- des panneaux photovoltaïques ont été installés sur la toiture de tous les entrepôts ;

Que la modification de la toiture du n°218 a été réalisée entre 1971 et 1977 d'après les photos aériennes disponibles ;

Que la transformation de la toiture du n°214 a été réalisée entre 1977 et 1987 d'après les photos aériennes disponibles ; que le placement du lanterneau est daté d'entre 2009 et 2012 ; que le cabanon technique date de 2019 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 4 septembre 2025

Que le cabanon technique n'est pas visible depuis l'espace public et est composé de parois acoustiques afin de limiter les nuisances ; qu'il est en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, que s'agissant d'un bâtiment industriel avec une activité économiques ces installations techniques sont inévitables ; que la dérogation est donc acceptable ;

Que les modifications de toiture anciennes étaient conformes à la réglementation en vigueur à l'époque et pourraient faire l'objet d'une régularisation simplifiée ;

Que les panneaux photovoltaïques ont été installés entre 2009 et 2012, que ces aménagements sont dispensés de permis sous certaines conditions ; que ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

Que le placement d'un matériau à albédo élevé en toiture permettrait de lutter contre les effets d'îlot de chaleur ; que de plus cela aide à lutter contre la surchauffe des panneaux photovoltaïques ;

Considérant que la demande vise également à fournir des plans de façades afin de mettre à jour l'état du bien d'un point de vue administratif ; qu'aucun plan d'archive n'existe et qu'il s'agit donc bien d'une information pertinente et que la façade est acceptée en l'état même s'il est évident qu'elles n'ont pas été construites telle quel ;

Considérant qu'une enseigne est visible sur les photos, que celle-ci n'est pas conforme au RRU et n'est pas représentée en plan ; qu'il y a lieu d'indiquer en plan les enseignes et de se conformer au RRU ; qu'historiquement des emplacements sont prévus pour les enseignes dans la conception même du bâtiment ;

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 4 septembre 2025

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Fournir le récépissé de l'envoi recommandé pour l'avertissement au propriétaire ;
- Compléter le formulaire de demande ;
- Indiquer en plan les enseignes dans les endroits prévus à cet effet, les prévoir aux endroits prévus pour historiquement et se conformer au RRU ;
- Envisager le placement d'un revêtement de toiture à albédo élevé pour les toitures plate ;
- Envisager de décaper les éléments en pierre bleue de la façade ;

La dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. BREYNE	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	