

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 octobre 2025**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Présidente** Mme CARLIER  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** Mme HINSENKAMP

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

Mme HANSON

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV01</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. FLEXISTOCK, représentée par le locataire
Objet de la demande	Augmenter la surface dédiée aux activités productives, installer un auvent, placer des enseignes lumineuses, construire un escalier de secours extérieur et effectuer des travaux de transformation intérieure
Adresse	Rue de la Petite-Ile 7
PRAS	Espaces structurants, zone d'entreprises en milieu urbain

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 octobre 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 entendu.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 octobre 2025**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Considérant que la demande concerne l'augmentation de la surface dédiée à l'activité productive, l'installation d'un auvent, le placement d'enseignes lumineuses et la construction d'un escalier de secours extérieur avec des travaux de transformation intérieure ;

Considérant que la parcelle se situe en zone d'entreprises en milieu urbain et le long d'un espace structurant selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Considérant que la demande fait application des prescriptions suivantes :

- PRAS, ZEMU 9bis 1. : + de 2.000 m<sup>2</sup> d'activités productives ;

Vu l'avis sans conclusion du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 03/06/2025, portant la référence CP.1995.0447/10 ; qu'ils estiment qu'ils n'étaient pas en possession de documents suffisants ;

Que le bâtiment est repris sur l'inventaire 39-99 ;

Vu l'avis de la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité du 26/08/2024, référencé GA1-13828, lequel ne contient aucune remarque ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2025 au 25/09/2025 ;

Vu l'absence de réclamation ;

Considérant que la situation actuelle comprend deux bâtiments occupés par une imprimerie ;

Considérant que la demande tend à changer l'utilisation des lieux en zone de stockage, avec une augmentation de la surface de plancher de 2.815 m<sup>2</sup> à 4.645 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'en zone d'entreprise en milieu urbain (ZEMU), les activités productives et les services intégrés aux entreprises (« business to business ») sont autorisés dans la limite de 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble ; que toute augmentation de superficie au-delà de ce seuil doit être soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que l'entreposage est assimilé à une activité de production de services matériels, et constitue dès lors une activité productive au sens du PRAS ; que, du fait de l'augmentation de la surface de plancher, la prescription 9bis du PRAS est applicable ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 octobre 2025**

Considérant que le projet prévoit en outre plusieurs actes et travaux complémentaires, à savoir :

- la construction d'un auvent à l'arrière ;
- la pose d'enseignes lumineuses ;
- la construction d'un escalier de secours ;
- la pose de panneaux photovoltaïque en toiture ;
- des transformations intérieures ;
- la construction d'une cabine HT ;

Considérant que certains de ces aménagements impliquent une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

- RRU, Titre I, article 11 : aménagement de la zone de recul ;

Considérant que l'escalier de secours et l'auvent prévus en zone de recul sont justifiés par leur nécessité fonctionnelle et que leur impact sur l'ensemble reste limité ; que la dérogation peut dès lors être considérée comme acceptable ;

Considérant que les enseignes en toiture sont conformes à l'article 38 (zone générale) du Titre VI du RRU ;

Considérant que le projet ne présente aucune mesure relative à la Gestion intégrée des Eaux Pluviales (GiEP) ; qu'il est souhaitable d'envisager, dans le cadre de futurs travaux, la végétalisation des toitures, mesure bénéfique tant pour la rétention des eaux que pour le rendement des panneaux photovoltaïques ;

Considérant que, sous réserve du respect des conditions reprises ci-dessous, le projet s'intégrera au cadre urbain et répond au principe du bon aménagement des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 2 octobre 2025**

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Fournir les éléments nécessaires tels que décrit dans l'avis SIAMU, les formulaires et fiches descriptives SIAMU afin de permettre de réinterroger le SIAMU

**La dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU est acceptable pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevine	Mme CARLIER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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