

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme introduite par TEXIMO S.A.
Objet de la demande	Réaménager 2 bâtiments avec rehausse d'un étage pour la création de 2 espaces de coworking et rehausse d'un 2^{ème} étage pour la création de 2 logements liés au coworking
Adresse	Boulevard Industriel 61
PRAS	Zone d'industrie urbaine
PPAS	Rive Droite – AR 14/02/1962

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 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 ni 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 16 janvier 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone d'industrie urbaine, le long d'un espace structurant 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 le bien est inscrit dans le périmètre du PPAS « Rive Droite » arrêté de l'exécutif du 14/02/1962 ;

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 bien se situe Boulevard Industriel au n° 61, double bâtiment avant R+01+TP, implanté sur une parcelle cadastrée Division 6 Section D – n° 294 Z2 et est répertorié en tant que bâtiment industriel ;

Vu que la demande vise à réaménager ces 2 bâtiments avec rehausse d'un étage pour la création de 2 espaces de coworking et rehausse d'un 2ème étage pour la création de 2 logements liés au coworking ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 30/12/2024 au 13/01/2025, 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 la prescription particulière 5.4 du PRAS – extension des immeubles de bureau en zone d'industrie urbaine
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation au RRU, Titre I, article 8 – hauteur d'une construction isolée
 - dérogation au RRU, Titre I, article 13 – maintien d'une surface perméable
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme
 - dérogation au RCU, Titre I, article 64 – aménagement des abords en zone d'industrie urbaine

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé CP.1990.2008/5 daté du 12/10/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu que le Boulevard Industriel est une voirie régionale, que la Direction Gestion et Entretien des Voiries - Bruxelles Mobilité - AED a été consultée et qu'aucune remarque ni opposition à la présente demande de permis d'urbanisme n'a été formulée ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°46772 (PU 40487) – construire un hall de stockage et des bureaux – permis octroyé le 29/01/1991

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

- n°48127 (PU 42781) – réaliser l’extension des bureaux– permis octroyé le 03/11/1998
- n°50051X (PU 48885) – mettre en conformité un parking extérieur – demande classée sans suite
- n°50701 (PU 49167) – régulariser une zone de pierre concassée pour aménager des parking – permis octroyé le 20/03/2017
- n°/ (PU 52523) – créer une serre et des zones de biodiversité – permis octroyé le 27/06/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l’utilisation du parking drainant de 27 places au sud-ouest de la parcelle comme zone de stockage de matériaux à l’air libre ;

Vu qu’en situation de droit, la parcelle est affectée à du grand commerce spécialisé avec des bureaux accessoires dans les deux bâtiments à front de rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11731), la parcelle abrite 2 bâtiments à front de rue affecté à du bureau (accessoire) et 1 bâtiment en recul affecté à du grand commerce spécialisé ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que bâtiment industriel qui ne comporte pas de logement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Rehausser les 2 bâtiments de 2 étages à front de rue en vue de créer des espaces de coworking (niveau 2) et aménager 2 unités de logements (niveau 3)
- Construire un volume supplémentaire entre les 2 bâtiments en vue de créer une circulation accessible PMR
- Mettre en conformité le changement d’utilisation du parking à l’air libre en zone de stockage de matériel

Considérant qu’en séance l’exposé du projet par le demandeur a démontré que les actes et travaux faisant l’objet de la demande sont en interaction avec les autres bâtiments des parcelles voisines qui font partie du site global de l’entreprise ;

Considérant par ailleurs qu’une demande de permis d’environnement est actuellement en cours auprès du Bruxelles Environnement pour l’ensemble du site (ref : 01/IPE/1932541) ;

Considérant que le projet doit s’étendre à l’ensemble des parcelles exploitées par l’entreprise et faire l’objet d’une demande de permis mixte avec rapport d’incidences ;

Considérant dès lors que la Commission de concertation ne dispose pas des éléments nécessaires pour évaluer le projet et n’est pas compétente pour statuer sur la demande en l’état ;

Considérant que la présente demande doit être retirée et qu’une nouvelle demande de permis d’urbanisme avec rapport d’incidences doit être introduite auprès d’urban.brussels dans le cadre du projet mixte précité ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 janvier 2025

SANS AVIS

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	