

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} ROELANDT
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV12	Demande de permis d'urbanisme introduite par SOFABEL – Monsieur AKHAL , en sa qualité de gérant
Objet de la demande	Régulariser le changement d'affectation d'un dépôt en commerce d'alimentation avec dépôt, sans modification de volume apparente (PV 2018/2376)
Adresse	Rue des Vétérinaires, 63
PRAS	Zone de forte mixité, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier de réclamation sans 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 28 octobre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de forte mixité et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1922) ;

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 restreinte ;

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 2 ;

Vu que le bien se situe Rue des Vétérinaires au n° 63, immeuble industriel mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 950m² cadastrée Section C – n° 327 t 13 ;

Vu que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un dépôt en commerce, sans modification apparente de volume (PV 2018/2376) ;

Vu que la demande a été introduite le 12/04/2019, que le dossier a été déclaré complet le 7/06/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/09/2021 au 22/09/2021, et qu'une opposition a été introduite et concerne les objections suivantes : les palettes de marchandises et les poubelles entravent la circulation sur l'espace public ; lors des jours de livraison, les palettes occupent l'espace public jusqu'à la fermeture du magasin ;

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 4.2.3° du PRAS – superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000m²
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126§11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 33.2° du Titre VI du RRU – intégration des enseignes/publicités avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées
 - dérogation à l'article 34 du Titre VI du RRU – enseigne/publicité masquant plus de 50% des vitrines de rez commerciaux

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

- dérogation à l'article 36 du Titre VI du RRU – enseigne/publicité placée parallèlement à une façade

Vu que l'avis de la Commission de concertation, qui s'est tenue le 30 septembre 2021, a été reporté afin de permettre d'adapter le projet de manière, à notamment, ne plus dépasser le seuil de superficie plancher de commerce fixé à 1.000m² ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 16503 (PU 14547) – construire un magasin – permis octroyé le 23/06/1922
- n° 32765 (PU 25955) – transformation – permis octroyé le 12/02/1948
- n° PU 49100 – régulariser le changement d'affectation d'un dépôt en deux commerces – demande refusée le 27/10/2015
- n° PU 49591 – mettre en conformité le changement d'affectation d'un dépôt en deux commerces – demande introduite le 11/05/2016 et clôturée le 27/03/2019

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation, pour la modification d'aspect de la façade à rue ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2018/2376), dressé en date du 19/04/2018, la situation est infractionnelle depuis au moins mars 2015 ; l'infraction concerne le changement de destination d'un dépôt en commerce ;

Vu le refus de permis de la demande précédente de 2015, le projet a été estimé contraire à la zone en ce que le commerce dépasse la superficie de plancher autorisée ; le commerce ne peut être assimilé à un grand commerce spécialisé ;

Vu le recours introduit au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du Collège, le refus a été confirmé par le Gouvernement le 4/05/2016 ;

Considérant que la demande initiale proposait, sur les +/- 1.693m² de superficie plancher totale de l'immeuble, l'aménagement d'une surface commerciale avec dépôt – un commerce aménagé au +00 et sur une partie du +01, ainsi qu'un dépôt réparti partiellement au +01 et sur l'entièreté du +02 ; que le changement de destination en commerce concernait l'entièreté de l'immeuble ; que les dépôts sont l'accessoire de l'activité commerciale en ce qu'ils ne représentent pas une entité autonome et distincte (accès communs) ;

Considérant que la proposition modifiée du projet envisage un magasin au rez-de-chaussée du n° 63 excluant le rez-de-chaussée du n° 67 et les étages aux n° 63-67 ; le magasin disposerait d'une nouvelle zone de stockage, implantée sur une partie de la parcelle cadastrée Section C – n° 327 y 12, et accessible via le n° 173 de la Rue Bara ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que le changement de destination pourrait occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; qu'aucune modification volumétrique n'est envisagée et qu'aucune ouverture sur l'intérieur d'îlot n'est existante ; que vu la densité du bâti et la hauteur des constructions mitoyennes, l'aménagement n'est préjudiciable pour les parcelles voisines que de manière limitée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Considérant que la proposition du projet modifié de disposer d'une nouvelle zone de stockage accessible par la Rue Bara permettrait de supprimer les nuisances actuelles liées à l'occupation de l'espace public (déchargement, marchandises stockées) et à l'encombrement de la Rue des Vétérinaires ;

Considérant que la *prescription particulière 4.2., superficie de plancher de commerces comprise entre 200 et 1000m²*, est d'application en ce que la superficie de plancher de commerce dépasse le premier seuil de 200m² ;

Considérant que la superficie de plancher de l'immeuble, affectée à du commerce, serait en-deçà du second seuil de 1.000m² ;

Considérant que dans la nouvelle version, le magasin, qui n'occupe plus que le rez-de-chaussée, n'a aucune communication avec les étages ; que les étages annexés au rez-de-chaussée du n° 65 sont maintenus en dépôt ;

Considérant que l'avant-projet modificatif n'est pas assez explicite pour permettre la vérification des superficies plancher ; que la division du bien Bara 173-177 en plusieurs lots n'a pas fait l'objet d'une demande de permis ; que le maintien de l'accès aux autres activités n'est pas avéré ; que cette garantie est une obligation pour ne pas hypothéquer ou préjudicier l'occupation des autres entités ; que le mitoyen commun aux 2 parcelles est percé en 2 endroits ; que le lot 3A1 de 226m² ne servirait plus que d'aire de manœuvre pour les camions ; qu'une servitude de passage est créée sur les lots 3A1 et 4 ; que le lot 3A2 changerait d'affectation d'entrepôt en zone de stockage d'un commerce ;

Considérant que cette configuration n'est pas grevée d'un droit réel et d'un permis d'urbanisme ; qu'afin de garantir le maintien d'une servitude, celle-ci devrait être inscrite dans un acte notarial ;

Considérant que selon les renseignements cadastraux, la parcelle aurait été divisée en 7 lots – 3 entités enregistrées à la Rue Bara 173 (entrepôts des lots 3A1 de 226m², 3A2 de 255m² et 4 de 196m²), 2 entités enregistrées aux 173-177 de la Rue Bara (bureaux des lots 1 & 2 de 12.653m²), 3 entités enregistrées à la Rue des Vétérinaires 55 (entrepôts des lots 3 de 758m², 3A3 de 391m² et 3B de 525m²) ; que le plan de division fourni ne correspond pas à cette configuration ;

Considérant que l'avant-projet envisage des dépôts accessibles par l'entrée de gauche ; que selon les informations fournies, le seul monte-charge qui existe est situé, à droite, à la mitoyenneté de l'entrée du n° 63 ;

Considérant qu'en l'état, vérification ne peut être faite que le projet pourrait ne pas porter atteinte à la mixité de la zone ; que les affectations sur la parcelle de la Rue Bara doivent être confirmées ;

Considérant que pour rappel, la superficie de plancher affectée au commerce peut être autorisée jusqu'à 1.000m² par projet et par immeuble ; que par superficie plancher il faut entendre la totalité des planchers offrant une hauteur libre d'au moins 2,20m - les dimensions des planchers étant mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Considérant que la demande ne répond pas au *bon aménagement des lieux*, qui présente des manquements et une organisation des espaces intérieurs inadéquate :

- l'accessibilité aux zones d'entreposage n'est pas garantie – accès au monte-charge
- la présence d'un sas d'accès permettrait de limiter l'impact en voirie
- les distributions verticales ne sont pas clairement représentées (différences entre plan A0 et dossier de synthèse)
- le commerce doit être compartimenté vis-à-vis du dépôt, par des parois/planchers/plafonds présentant une résistance au feu REI 60, que ce soit au niveau du plancher de l'atrium entre +00 et +01, ou par rapport au vide central
- le respect de l'exigence du SIAMU n'est pas avérée ou confirmée – l'évacuation du bâtiment n'étant assurée que par une seule sortie, la capacité totale du bâtiment est limitée à 50 personnes simultanément

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre VI, articles 33, 34 et 36*, relatifs aux *enseignes placées en façade*, en ce que les prescriptions liées à la zone restreinte ne sont pas respectées ;

Considérant qu'en situation existante de fait, le rez-de-chaussée présente une zone d'enseigne étendue sur quasi tout le développement de la façade ; que ces dispositifs créent de véritables nuisances visuelles et ne sont pas en harmonie avec la composition d'ensemble de l'immeuble ;

Considérant qu'en situation projetée, il y a lieu de se limiter à deux zones d'enseigne situées dans le prolongement des 2 baies d'accès/de vitrine – soit au-dessus des 2 poutrelles métalliques servant de linteau et sous les seuils de fenêtre des baies du +01 ; que les matériaux doivent être définis ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ; qu'aucun emplacement de stationnement ni d'alternative de mobilité douce n'est proposé ; qu'il y a lieu de justifier que les conditions locales le permettent ;

Considérant qu'il y a application de la *prescription particulière 21 du PRAS* – modifications visibles des espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale.

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ; que le bâtiment industriel présente un intérêt indéniable, patrimonial et architectural ;

Considérant que la *prescription particulière 4.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Considérant qu'en situation existante de fait, les modifications réalisées en façade ne s'intègrent pas à la typologie industrielle de l'immeuble et impactent les qualités esthétiques et architecturales indéniables du bâti – le parement brique du rez-de-chaussée est panneauté sur toute sa hauteur, 4 baies sont obstruées et masquées, la zone d'enseigne s'étend sur quasi tout le développement de la façade, 2 portes de garage sont remplacées par des portes-fenêtres ;

Considérant que compte tenu de la qualité patrimoniale de la façade, l'adaptation des baies envisagée dans l'avant-projet modificatif est à exclure ;

Considérant qu'en situation projetée, outre d'enlever tout le panneautage de manière à ne plus masquer le parement de brique et les baies (= pristin état), il convient de replacer les grilles manquantes au niveau des baies, de rendre apparent les poutrelles métalliques horizontales, de limiter les zones d'enseigne au droit des 2 baies d'accès, de rénover/restaurer les parties remises à nu qui auraient été endommagées, de proposer des devantures/portes d'accès en adéquation avec le langage architectural caractéristique (matériau, couleur, division) ; que les appliques lumineuses apparentes ne peuvent être placées qu'au niveau des porte d'accès et/ou vitrine ;

Considérant que la composition d'ensemble de la façade doit être rétablie ; que les matériaux doivent être définis ;

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.1996.0351/10/CC/dd – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/04/2021 ; qu'il convient de confirmer la capacité totale du bâtiment comme demandé ; qu'à moins de proposer une deuxième sortie d'évacuation, la capacité est limitée à 50 personnes simultanément ; que l'information relative à la présence du personnel (de 6 à 10) est incomplète ; qu'il convient de préciser la part de la clientèle ;

Considérant que l'[article 192 du COBAT](#) est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un phasage ; que la situation étant infractionnelle depuis plusieurs années, il convient de mettre en œuvre les travaux avec diligence et de respecter toutes les conditions prescrites ; que les travaux relatifs au pristin état de la façade doivent être finalisés dans les 6 mois à partir de la notification du permis d'urbanisme, ceux liés à l'aménagement intérieur doivent être achevés dans les 12 mois à partir de la notification du permis d'urbanisme ;

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 28 octobre 2021

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

- Etendre l'objet de la demande aux lots accessibles par le n° 173 de la Rue Bara Fournir l'aménagement et la destination du rez-de-chaussée au n° 173 de la Rue Bara, de manière à ne pas préjudicier l'occupations des entités présentes sur cette parcelle
- Confirmer la superficie totale de plancher allouée à l'activité commerciale (inférieure à 1.000m²)
- Proposer, au niveau de l'entrée du commerce, un sas d'accès qui permettrait de limiter l'impact en voirie
- Prévoir un monte-charge accessible par les dépôts du n° 65 et supprimer celui au n° 63
- Fournir l'accord du(des) propriétaire(s) impacté(s) par le percement du mur mitoyen
- Remettre la façade en pristin état (enlèvement du panneautage, remplacement des grilles manquantes, poutrelles métalliques apparentes, ...) en rénovant/ restaurant les éventuels dégâts ; préciser tous les matériaux présents en façade ;
- Ne pas envisager d'adaptation de baies en façade
- Proposer, en place des 2 portes de garage, des menuiseries extérieures adéquates qui respectent la composition d'ensemble de la façade, qui soient adaptées à leur nouvelle fonction et harmonisées avec les châssis existants
- Limiter les enseignes et l'éclairage apparent de la façade en respectant les considérants susmentionnés dans le présent avis
- Resoumettre le projet modifier aux exigences du SIAMU – confirmer la capacité totale maximale du bâtiment de 50 personnes et/ou prévoir un deuxième chemin d'évacuation (cf. rapport)
- Justifier l'absence d'emplacement de stationnement en dehors de la voie publique et d'alternative de mobilité douce
- Modifier les documents administratifs en conséquence
- Respecter le phasage imposé et mettre fin avec diligence à la situation infractionnelle
- Proposer des solutions de stockage afin d'éviter le stockage sur l'espace public

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

Urbanisme	M ^{me} ROELANDT	
-----------	--------------------------	--

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 28 octobre 2021

Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	
-----------	-----------------------------	--

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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