

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. BREYNE
Urbanisme M^{me} VERSTRAETEN

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

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par AG REAL ESTATE DEVELOPMENT
Objet de la demande	Faire des ajustements mineurs aux façades ; ajustements mineurs en toiture ; modifications structurelles mineures ; nouvelles divisions commerciales ; ajustements mineurs dans l'aménagement ; installation d'un carwash en sous-sol ; ajustements mineurs dans les abords.
Adresse	Boulevard Sylvain Dupuis 299 ; 433 ; 301 et 457
PRAS	espace structurant, galerie commerçante, zone de forte mixité
PPAS	" QUARTIER VALLEE DU BROECK" du 08/06/1971.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucunes réactions.

**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 06 juillet 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

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

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS « Vallée du Broeck » approuvé par l'A.R. du 08/06/1971 ;

Attendu que la demande vise à faire des ajustements mineurs aux façades ; Ajustements mineurs en toiture ; Modifications structurelles mineures ; Nouvelles divisions commerciales ; Ajustements mineurs dans l'aménagement ; Installation d'un carwash en sous-sol ; Ajustements mineurs dans les abords ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/06/2023 au 28/06/2023 pour les motifs suivants :

- Article 126§11 du COBAT : dérogation à un PPAS (gabarits) ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant qu'actuellement, le SIAMU n'a pas encore émis avis ;

Considéra qu'actuellement, AccesAndGO n'a pas encore émis avis ;

Situation du site :

Considérant que le site se situe le long du ring Ouest en bordure de la rue Adolphe Willemyns, du boulevard Joseph Bracops, et de la rue Sylvain Dupuis ; que le site est entouré de bâtiments hauts sauf au nord, par des gabarits R+1 et R+2 ; qu'il est accessible via 4 voies carrossables et divers voies piétonnes et cyclistes dont 2 via des passerelles ;

Considérant que le bâtiment, construit au début des années '70, est un complexe commercial – le Westland Shopping Center; que les cellules commerciales s'organisent sur deux niveaux, désignés niveaux 35 et 40, autour d'un Mall traversant d'axe Est-Ouest ;

Historique:

Considérant que le permis d'urbanisme 01/PFD/603069 a été délivré par le fonctionnaire délégué le 06/08/2018 pour rénover les façades du bâtiment existant, construire de nouvelles surfaces commerciales aux deux niveaux existants, réaliser deux nouvelles unités autonomes, réaménager les portes d'accès au Shopping, réorganiser les livraisons, aménager les abords, intégrer de nouvelles fonctions ; créer deux niveaux partiels de parking en sous-sol et étendre les niveaux de parking en toiture; que la mise en œuvre du permis a débuté en octobre 2019 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

Considérant que le permis modificatif 01/PU/1709461 a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Anderlecht le 18/12/2019 pour rénover les façades du bâtiment existant, construire de nouvelles surfaces commerciales aux deux niveaux existants, réaliser deux nouvelles unités autonomes, réaménager les portes d'accès au Shopping, réorganiser les livraisons, aménager les abords, intégrer de nouvelles fonctions ; créer deux niveaux partiels de parking en sous-sol et étendre les niveaux de parking en toiture;

Considérant que le permis modificatif 01/PFD/1743881 a été délivré par le fonctionnaire délégué le 03/12/2020 pour réaliser des forages en vue d'une installation géothermique, le réaménagement des rampes de parkings et des emplacements de parkings (sans modification du nombre d'emplacements), modification légère des abords, adaptations des baies en façades, déplacements des Horeca, requalification des volumes souterrains, etc.;

Considérant qu'un troisième permis modificatif 01/PFD/1794357 a été délivré par le fonctionnaire délégué le 14/02/2022 ; que ce permis visait le changement d'utilisation d'une surface commerciale de biens en surface commerciale de services (création d'un pôle loisirs dans le shopping) et des adaptations mineures du projet suivant la commercialisation de l'extension Sud ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme s'inscrit dans la suite de ces permis délivrés, de leur mise en œuvre et de la commercialisation du shopping ;

Projet :

Considérant que la présente demande concerne plus précisément :

- Ajustements mineurs aux façades ;
- Ajustements mineurs en toiture ;
- Modifications structurelles mineures ;
- Nouvelles divisions commerciales ;
- Ajustements mineurs dans l'aménagement intérieur du shopping ;
- Installation d'un carwash manuel en sous-sol ;
- Ajustements mineurs dans les abords ;
- Adaptation du nombre d'emplacements de parking ;
- Changement d'utilisation d'une surface commerciale de biens en une surface commerciale de services (salle de sport) ;
- Récapitulatif des cellules à destination de commerces de type «Horeca » ;

Considérant qu'il s'agit d'ajustements mineurs à l'échelle du projet ;

Considérant que les transformations prévues ne remettent pas en cause les grands principes du projet tel qu'autorisé dans le permis initial ;

Considérant que la demande sollicite une dérogation au PPAS en ce qui concerne les gabarits ; que la présente demande vise à rehausser les exutoires de fumées autorisés de l'extension Sud et vise également à ajuster la toiture des édicules Ouest et Est de l'extension Nord ; que ces adaptations sont indispensables pour le bon fonctionnement des divers commerces concernés, pour l'installation de techniques performants sur le plan énergétique et pour assurer la sécurité du shopping ;

Considérant que ces volumes ne seront pas perceptibles depuis l'espace public étant donné qu'ils ne dépassent pas la hauteur de l'acrotère ; que le couleur des parois des édicules est identique à la couleur de la façade (enduit gris clair) de façon que ces volumes complémentaires soient bien intégrés dans la toiture ; que la dérogation est minime et acceptable ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

Considérant les vitrines commerciales de la façade Nord-Est ont été supprimé ; que la façade comprend uniquement des sorties de service/secours ; que historiquement, ces vitrines étaient toutefois 'aveugles' car recouvertes de stickering commercial ; que ces vitrines se trouvent à l'arrière du shopping, le long de la propriété voisine et de la rampe vers le parking et qu'aucun accès clients spécifique n'est prévu de ce côté-là ;

Considérant que la demande prévoit un éclairage de façade en lamelles ; que le concept de l'éclairage par zone est de soutenir les ondulations de la peau formée de lamelles ; que cet éclairage renforce l'image du nouveau Westland du côté du boulevard Sylvain Dupuis en hiver, dès lors que les journées sont plus courtes ;

Considérant que les modifications prévues en façade s'intègrent dans l'architecture prévue, qu'elles maintiennent une cohérence harmonieuse des nouvelles façades et s'intègrent dans l'esthétique prévue ;

Considérant que la demande propose d'installer un carwash manuel (comme c'était le cas historiquement sur le site) ; que 14 emplacements de parking voiture seront dès lors réservés pour le fonctionnement du carwash ; que le carwash manuel constitue une nouvelle installation classée qui a été intégrée dans la modification du permis d'environnement ; que l'installation de ce carwash induit une augmentation de 175 m² de la superficie de plancher de commerces du shopping ;

Considérant que le demandeur a décidé de ne pas procéder à la construction du Totem publicitaire prévu dans les abords Sud-Ouest du site ; que compte tenu de l'évolution récente du marché du retail et de la communication y relative, la pertinence de l'installation d'un totem a finalement été jugée trop limitée ; que l'installation aurait été source de consommation d'énergie qui a été jugée non-nécessaire au vu des récentes actualités ;

Considérant que 94 emplacements de véhicules motorisés ont été supprimés à cause de l'installation de panneaux photovoltaïques sur la nouvelle toiture « légère » située entre le bâtiment existant et la nouvelle extension Nord et d'autre part de l'agrandissement de la voie de circulation principale sur la toiture existante ;

Considérant que 25 emplacements sont récupérés grâce à la suppression de locaux techniques à ciel ouverts préexistants ; que le projet prévoit de supprimer ces deux locaux étant donné que les techniques de toutes les cellules commerciales seront renouvelées dans le cadre de la rénovation complète du shopping (géothermie) ;

Considérant que le projet prévoit le changement d'utilisation d'une surface commerciale de biens en une surface commerciale de service (BasicFit) ; que ce changement d'utilisation permet de répondre à la demande du marché qui tend à évoluer vers une mixité plus grande de l'offre au sein d'un centre commercial ; que les horaires d'ouverture de la salle de sport s'apparentent plus aux horaires d'ouverture des Horecas et du pôle loisir, ce qui permet de soutenir une activité plus large sur le site et d'y maintenir une vie en dehors des heures d'ouverture classique des magasins ;

Considérant que de manière générale le projet vise à adapter le projet initial afin de répondre aux demandes du marché et aux demandes spécifiques des preneurs pressentis des surfaces commerciales ;

Considérant que le projet répond à un bon aménagement des lieux et s'intègre dans le cadre bâti existant ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 06 juillet 2023

AVIS FAVORABLE

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. BREYNE	
Urbanisme	M ^{me} VERSTRAETEN	

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. MOENECLAEY	