# COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
## Séance du 05 juin 2025

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

| | |
|---|---|
| **Président** | M. CUMPS |
| Secrétaire | Mme VERSTRAETEN |
| Développement urbain et mobilité | Mme DEVRIENDT |
| Environnement | Mme STAELS |

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

Mme BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

| | |
|---|---|
| **PV01** | Demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par **D'IETEREN IMMO** représentée par |
| Objet de la demande | Changer temporairement la destination d'un grand commerce spécialisé (voiture) en activités productives dans le cadre du CIRCULARIUM (projet d'économie circulaire) / Exploitation d'installations classées liées à des entreprises de revalorisation de matériaux et une école technique |
| Adresse | Rue de Liverpool 63, 69, 77, 83-87, 93-97 |
| PRAS | espaces structurants, liserés de noyau commercial, ZICHEE, zone de parcs, zone de forte mixité |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 juin 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 :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 juin 2025**

## 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 avec liséré de noyau commercial côté chaussée de Mons ;

Attendu que le site se situe en zone de développement prioritaire du Territoire du Canal au plan régional de développement durable (P.R.D.D.) ;

Attendu que le bien se trouve dans une zone à programme du PAD Heyvaert, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 07/10/2021 ;

Attendu que la demande vise à changer temporairement la destination d'un grand commerce spécialisé (voiture) en activités productives dans le cadre du CIRCULARIUM (projet d'économie circulaire) ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du Beeldkwaliteitsplan (BKP) destiné à renforcer la cohésion et la qualité des espaces publics du territoire du canal ;

Attendu que le bien se situe dans une zone de revitalisation urbaine de 2020 ;

Attendu que le projet s'inscrit dans le périmètre du CRU 5 « Heyvaert-Poincaré » modifié fin 2020 ;

Attendu que le site est à cheval sur les communes d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean ;

<u>Procédure :</u>

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/04/2025 au 24/05/2025 sur les deux communes pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :

  23) activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situés dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

- Application de la prescription particulière 4.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) : plus de 1500m² d'activité productive en zone de forte mixité ;

- Application de l'article 176/1 du COBAT : enquête publique à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 juin 2025**

Considérant que l'enquête a donné lieu à une réclamation, que cette dernière porte principalement sur :

- Les problèmes de stationnement dans le quartier du site ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

– Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 22/05/2025 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 25/03/2025, que la demande nécessite une couverture radioélectrique indoor dans :

- Les 3 activités productives du niveau 0 dont les capacités d'accueil sont supérieures à 150 personnes et dont 2 ont une superficie supérieure à 2500m²,
- Les 2 plus grandes activités productives du niveau +1 (748m² et 607 m²) dont les capacités d'accueil sont supérieures à 150 personnes,
- L'activité productive du niveau +2 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;

Vu l'avis d'Access&Go du 22/04/2025, que le projet n'est pas soumis aux normes PMR du RRU tant que le projet ne prévoit pas spécifiquement d'accueil de clients extérieurs non professionnels ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 27/03/2025, que Bruxelles Mobilité n'a pas de remarques a formuler ;

Vu le rapport d'incidence joint à la demande ;

Vu le permis d'environnement de classe 1B ayant pour objet l'Exploitation temporaire d'installations classées liées à des entreprises de revalorisation de matériaux et une école technique

<u>Situation du site :</u>

Considérant que le site prend place dans un îlot formé par la chaussée de Mons, la rue de Liverpool, la rue Heyvaert et la rue du Compas ; que le site est traversant et possède des entrées sur la chaussée de Mons, la rue de Liverpool et la rue Heyvaert ;

Attendu que la demande concerne les parcelles cadastrales suivantes :

- 4 DIV B139z9 : que cette parcelle comprend l'entrée principale du site située au n°95/113 chaussée de Mons et l'entrée latérale au n°63/69/77/83/85/87/93/95/97 rue de Liverpool ; que cette parcelle se trouve sur la commune d'Anderlecht ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 juin 2025**

- 3 DIV B944d5 / 3 DIV B944e5 : que cette parcelle comprend l'entrée arrière du site au n°140 rue Heyvaert, que ces parcelles se trouvent sur la commune de Molenbeek-Saint-Jean ;

Considérant que le projet s'implante dans le quartier Heyvaert, à côté du canal et à deux pas de la Porte de Ninove, qu'il s'agit d'un quartier en pleine transition dans un tissu bâti très dense mais décousu, aux affectations hétéroclites composé de zones industrielles et de quartiers résidentiels, en manque d'identité et de cohérence d'échelle, que cette transition est inscrite dans le volet stratégique du PAD Heyvaert ;

Attendu que le PAD reprend les parcelles concernées dans une zone à programme, que celle-ci reprend une zone de forte mixité grevée d'une traversée indicative et une zone de parc entourant une traversée obligatoire ;

Considérant que la demande se trouve en liséré commercial du côté de la chaussée de Mons et en liséré productif du côté de la rue Heyvaert et de la rue de Liverpool ;

Considérant qu'en situation de droit l'ensemble est affecté à un grand commerce spécialisé (concession d'Ieteren) ; que le site représente une surface d'environ 21.774 m2, utilisé historiquement en garage, commerce/show-room, ateliers, entrepôts et parkings ;

Vu le permis d'urbanisme 01/ECO/1749591 délivré le 20/04/2021 pour le changement d'affectation de 2 niveaux du bâtiment chaussée de Mons en équipement d'intérêt collectif en vue d'accueillir l'école Toots Thielemans ;

Vu le permis d'urbanisme 12/VFM/1786776 délivré le 24/02/2022 pour une durée de 5 ans pour la création de 2 volumes de bâtiment modulaire, aménagés en salles de réunion et en bureaux pour les projets Samenlevingsopbouw Brussel et JES, et pour la construction d'un espace semi-public entre les modules les parcelle côté Molenbeek-Saint-jean;

Considérant que les espaces concernés par ces deux permis ne sont pas concernés par la présente demande ;

<u>Projet :</u>

Considérant que le projet porte sur le changement d'affectation de 15 412 m² de grands commerces spécialisés en activités productives ; Que le changement d'affectation demandé est temporaire dans l'attente de la requalification générale du site ;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation, qu'en effet l'occupation temporaire a déjà commencée ;

Considérant que le projet prévoit d'accueillir des activités en lien avec l'économie circulaire, telles que de la production artisanale de bois, la fabrication de structures métalliques, l'entreposage et le tri de denrées alimentaires, le développement de solutions de conception pour le désassemblage de produits textiles, la récupération de ressources-déchets en bois pour la création et la production de mobilier, la conception, montage et vente/location de structures

événementielles, la production locale de service de catering, ou encore les solutions de potagers en aquaponie ;

Qu'il s'agit d'un centre d'innovations locales et de production circulaire dédié à la ville, un lieu consacré aux circuits courts, aux acteurs de la vie culturelle et à la vie de quartier ; que le projet comprend des locaux d'évènements, des magasins, des locaux de production, des bureaux ;

Considérant que les activités proposées aujourd'hui sont susceptibles d'évoluer dans le temps en fonction des besoins et des demandes ; qu'il faudra veiller à rester dans le cadre de l'Arrêté du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation ; et si nécessaire a modifier le permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande ne prévoit aucune modification des volumes existants, qu'il s'agit d'un changement de destination du site sans travaux de volumes et sans travaux soumis à permis ;

Considérant que la façade du bâtiment situé rue de Liverpool 63 est très peu qualitative et n'est pas identifiable comme faisant partie du Circularium ; qu'il serait opportun d'envisager d'habiller cette façade afin de la rendre plus dynamique et attrayante (par ex. fresque en lien avec l'image du Circularium) ;

Considérant que la demande rentre dans le cadre des articles 2.2 et 2.3 de l'Arrêté du 17 mars 2022 relatif aux permis à durée limitée, qu'en effet, il s'agit de placer des installations dans le cadre d'un projet d'occupation temporaire et de modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien avec ou sans travaux, dans le cadre d'un projet d'occupation temporaire ; que la durée pour ce type de demande est de 3 ans maximum, renouvelables ;

Considérant que la demande est conforme à la prescription B.1 du PAD concernant les lisérés productifs été actifs ; que seul le côté du site situé rue Heyvaert est en liséré productif ;

Considérant que la demande prévoit 1533 m² de superficies dédiées au grand commerce spécialisé, qu'en situation de droit le site en compte 16 945m², et 15 412m² dédiés aux activités productives artisanales ; que celles-ci sont implantées le long de la chaussée de Mons reprise en liséré de noyau commercial au PRAS ;

Considérant que la prescription B2 du PAD limite les grands commerces spécialisés à 1500 m² sous condition ; qu'il s'agit ici de superficies existantes en situation de droit pour lesquelles peuvent s'appliquer également la prescription C.2 ; que par ailleurs le liséré productif du PAD ne vise que les parcelles le long de la rue Heyvaert, que la demande ne maintien des superficies dédiées au grand commerce spécialisé que côté chaussée de Mons le long du liséré de noyau commercial ; que du côté de la rue Heyvaert seuls des équipements d'intérêt collectif ou des activités productives sont présentes de telle sorte que la demande est conforme à la prescription B2 ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 juin 2025**

Considérant que la prescription C.2 du PAD prévoit spécifiquement que : « Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions de l'article C.1. peuvent faire l'objet de travaux de rénovation légère et de permis pour changement d'utilisation ou de la destination en vue de leur occupation temporaire. » ; que la présente demande s'inscrit tout à fait dans ce cadre ;

Considérant que la zone est reprise en zone de forte mixité au PAD, que celui-ci renvoie au PRAS pour ce qu'il ne traite pas spécifiquement ; que la demande doit donc respecter les prescriptions relatives aux zones de forte mixité du PRAS ; que la prescription 4.1 du PRAS limite les activités productives à 1500m², que tout dépassement de ce seuil doit se justifier par des raisons sociales ou économiques, n'est autorisable que si les conditions locales le permettent, et, moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande prévoit, en situation projetée, 15 412 m² d'activités productives pour permettre un projet d'économie circulaire qui répond à des enjeux et économiques sur un site qui se prête particulièrement bien à l'accueil de ce type d'activités ; que le rapport d'incidence conclu que le projet aura un impact positif sur les domaines sociaux et économiques entre autre grâce à la création de nouveaux emplois et la mise à disposition d'espaces pour des activités diverses du quartier ;

Que la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité, de telle sorte que les conditions de l'augmentation du seuil des activités productives prévues à la prescription 4.1. du PRAS sont remplies ;

Considérant que la prescription 22 du PRAS relatives au liséré de noyau commercial, qui concernent ici le côté chaussée de Mons, est respectée puisque la demande prévoit deux grands commerces spécialisés au rez-de-chaussée, un de 883 m² et un de 560 m² ; il s'agit de deux entités différentes chacune sous le seuil de 1000m² ;

Considérant que la demande prévoit 34 emplacements de stationnement dont une PMR et 118 emplacements vélo ;

Considérant que la demande estime qu'en situation existante le site comporte 226 emplacements de stationnement (162 places non couvertes et de 64 places couvertes) ; qu'il s'agit des chiffres du permis d'environnement ; qu'en ce qui concerne le permis d'urbanisme, les emplacements accessoires au grand commerce spécialisé ne sont pas comptabilisés comme des emplacements de stationnement ;

Attendu que le projet a un double impact sur la mobilité par rapport à la situation existante d'après le rapport d'incidence ;

Qu'il s'agit, d'une part, d'un impact positif en ce qui concerne les déplacements des employés et des clients ; qu'en effet les employés et visiteurs viendront principalement en transport en commun, à pied ou à vélo ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 juin 2025**

Qu'il s'agît, d'autre part, d'un impact négatif vu l'augmentation du nombre d'activités, ; qu'en effet, la fréquence et le nombre de livraison augmentera aussi ; que le rapport d'incidence relève tout de même que l''impact de ces livraisons sera limité vu qu'il s'agira principalement de camionnette et seulement occasionnellement de camions ;

Considérant que l'offre proposée est suffisante, que les livraisons se font au maximum dans l'enceinte du site ; que les impacts en termes de mobilité sont acceptables et qu'aucune plainte à l'enquête publique n'a relevé ce problème ;

Pollution du sol :

Considérant que les parcelles du site sont reprises en catégorie 0+4 à l'inventaire de l'état du sol et qu'il n'y a aucun contact et travaux avec le sol sur une surface de plus de 20 m²

Considérant qu'une dispense à la reconnaissance de l'état du sol a été accordée par la sous-division sol de Bruxelles Environnement en date du 06/03/2025 (dossier 2008/1571/01)

Gestion des eaux :

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible ;

Considérant qu'il y a 5 citernes de récupération des eaux pluviales de 2000 litres chacune et que ces eaux pluviales sont réutilisées dans la zone de lavage manuelle (destinée aux lavages de vélo)

Permis d'environnement :

Considérant que les installations électriques à haute tension sont conformes à la législation en vigueur ;

Considérant que certaines installations électriques basse tension ne sont pas conformes au RGIE et qu'une notification a été envoyée auprès du SPF Emploi en date du 22/01/2022 ;

Considérant qu'il y a actuellement plusieurs zones dédiées aux emplacements vélos sur le site et que l'exploitant en projette 118 au total ;

Considérant qu'il y a 34 emplacements de stationnement à ciel ouvert ;

Considérant que 3 emplacements sont dédiés à du co-working et qu'il y a 300 m² de superficie bureaux situés en zone d'accessibilité A, qu'il n'y a pas d'emplacements en dérogation sollicité au regard du CoBrACE qui permet jusqu'à 3 emplacements ;

Considérant que la demande de permis d'environnement ne nécessite pas un audit énergétique car sur base des informations fournies par l'exploitant, la consommation spécifique de l'établissement est inférieure à 142 kWh/m², seuil repris à l'annexe de l'arrêté du 14/12/2023 relatif à l'audit énergétique des grandes entreprises et à l'audit énergétique du permis d'environnement, pour la branche d'activité « Autres ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 juin 2025**

Considérant que la demande de permis d'environnement n'induit pas de chantier particulier que l'ensemble des installations sont existantes et qu'il s'agit d'une régularisation ;

Vu l'avis SIAMU CI.1981.1548/12 émis du 22/05/2025, basé sur les dossiers de demande de permis d'urbanisme et d'environnement d'une visite du site du 16/05/2025. Que cet avis est favorable moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant que la durée d'exploitation du permis d'environnement doit se calquer sur la durée de validité autorisée par le permis d'urbanisme, soit 3 ans, qu'une prolongation de permis d'environnement est possible selon l'article 62 de l'Ordonnance Permis d'Environnement (pour autant qu'il n'y ait pas de modifications substantielles apportées) ;

De manière générale :

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 ;

**AVIS FAVORABLE unanime à condition de :**

- **Respecter l'avis du SIAMU ;**
- **Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 25/03/2025 ;**
- **Clarifier la situation existante autorisée par permis d'urbanisme en ce qui concerne le nombre d'emplacement de stationnement et motiver le nombre des emplacements de stationnement prévus(voitures et vélos);**
- **Remettre le bien en pristin état à l'expiration du permis à durée limitée ;**

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

| | | |
|---|---|---|
| Bourgmestre | M. CUMPS | |
| Secrétaire | Mme VERSTRAETEN | |
| Développement urbain et mobilité | Mme DEVRIENDT | |
| Environnement | Mme STAELS | |

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**
**Séance du 05 juin 2025**

## ADMINISTRATION RÉGIONALE

| | | |
|---|---|---|
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction de l'Urbanisme | M$^{me}$ BOGAERTS | |
| Bruxelles Urbanisme & Patrimoine<br>Direction des Monuments et Sites | M. DESWAEF | |
| Bruxelles Environnement | M. MOENECLAEY | |