

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} DEVRIENDT
Secrétaire 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. DUBOIS

DOSSIER

PV15	Demande de permis d'urbanisme introduite par BRUSSELS EVENT CLUB SPRL , locataire.
Objet de la demande	Changer l'affectation d'une polyclinique en café.
Adresse	Rue de France n°105
PRAS	Zone de forte mixité + ES
PPAS	/
Réf. Communale	51728
Réf. URBAN	01/XFD/1762370

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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 opposition.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT
CONVOQUEES :**

L'architecte a été entendu.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

DECIDE :

AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :

Vu que le bien est situé en zone de forte mixité et 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 situé dans le périmètre du PAD « Midi » ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité A ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que le bien sis rue de France n°105, immeuble R+05+TP, implantée sur une parcelle de 195m² cadastrée Division 5, Section C, Parcelle n°329F6 ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- n° 47598BIS/42448-RPU : 05/08/1997 (PU Refusé) – Rénover la façade ;
- n° 49459X/45696-RPU : 15/05/2007 (PU Refusé) – Transformation d'un immeuble commercial avec bureaux en un immeuble plurifamilial avec rez commercial ;
- n° 50095E/45847-PUNC : 06/11/2007 (PU Octroyé) – Transformer un immeuble avec rez commercial et bureaux aux étages en immeuble avec rez commercial et logements aux étages ;
- n° 49570J/46450-PU : 27/03/2009 (PU Sans Suite) – Changement d'affectation du +3 étage (bureau en église) ;
- n° 49573U/46457-PU : 22/04/2009 (PU Sans Suite) – Changement d'affectation du +2 étage (bureau en église) ;
- n° 49579R/46454-RPU : 12/05/2009 (PU refusé) – Changement d'affectation du +4 étage (bureau en église) ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 11 caves, 1 local d'entretien, 1 local vélos, 1 local poubelles et compteurs ;
- 00 Commerce de textile ;
- 01 à 05 Hors objet de la demande ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que

- le rez-de-chaussée commercial a été transformé en 1 commerce (phone shop/alimentaire cfr. Google street view 2017) et une polyclinique (équipement de santé) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2020/11360-HORECA), le rez-de-chaussée abrite une polyclinique ;

Vu qu'aucun PV d'infraction ou mise en demeure n'a été dressé(e) pour ce bien ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme immeuble mixte comprenant un commerce (textile) au rez-de-chaussée et du logement aux étages ;

Vu que la demande vise à **changer l'affectation d'une polyclinique en café** ;

Vu que la demande a été introduite le 7/10/2020, que le dossier a été déclaré complet le 19/08/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/10/2021 au 7/11/2021 et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 générale 0.12 du PRAS – modification partielle ou totale d'un logement ;
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.1997.0581/7/RS/dd daté du 6/09/2021 ;

Vu que la rue x 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 ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- diviser un rez-de-chaussée commercial et 2 entités commerciales ;
- transformer une entité commerciale (polyclinique en situation de fait) en établissement HoReCa de type café ;
- mettre en conformité l'installation d'une cheminée et d'un groupe d'extraction en zone de cours et jardins ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Hors objet de la demande ;
- 00 Etablissement HoReCa (Restaurant-Café) ;
- 01-05 Hors objet de la demande ;

Considérant que le café/restaurant comprend une salle avec comptoir, 2 locaux de « convivialité », un local de stockage, une cuisine professionnelle (avec hotte), un WC Hommes et un WC femmes séparés ; que l'établissement possède une entrée secondaire à partir du couloir d'entrée des logements ;

Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne l'installation relative au groupe d'extraction des fumées de cuisson ; que les photos jointes au dossier permettent d'identifier un tubage apparent en INOX terminé par un chapeau 'chinois' ; que l'élévation arrière renseigne un tubage passant devant la façade rideau derrière laquelle se trouve des logements ;

Considérant que **la prescription générale 0.6 du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce qu'une cheminée d'extraction en INOX apparente est contraire au bon aménagement de la zone de cours et jardins et porte atteinte aux qualités paysagères et esthétiques de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur de bâti**, en ce que le conduit de cheminée ainsi que le groupe d'extraction dépassent la profondeur des trois-quarts de la parcelle ;

Considérant que **la prescription générale 0.12 du PRAS - Modification totale ou partielle de l'utilisation d'un logement**, est d'application en ce en zone de forte mixité ; que le projet prévoit la

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

modification partielle du couloir d'accès aux logements afin d'augmenter la superficie du commerce HoReCa et de créer une entrée secondaire depuis l'entrée des logements ; que l'extension d'un commerce hors liseré de noyau commercial est envisageable ; que, néanmoins, cet accès ne trouve aucune justification renseignée dans la demande ; que cet accès donne directement dans la salle de restaurant et est susceptible de générer des nuisances pour les logements des étages ;

Considérant que la demande ne renseigne pas si le bien est en copropriété ; que les renseignements cadastraux sont indisponibles et ne permettent pas de savoir si il existe plusieurs copropriétaires ; que le formulaire d'avertissement de l'intention d'introduire un permis d'urbanisme a été envoyé au propriétaire du commerce ; que, néanmoins, les autres copropriétaires éventuels n'ont pas été avertis des modifications envisagées ; que l'annexe II ne renseigne pas la transformation d'une partie du couloir d'entrée des logements ;

Considérant que le bien est majoritairement occupé par du logement ; que la transformation d'un commerce à horaire diurne en un établissement HoReCa (horaire d'ouverture renseigné dans note explicative de 12H à 00H) susceptible de générer des nuisances en dehors des heures de bureau nécessite de mettre en place des mesures afin de garantir la qualité des logements existants ; que le projet ne détaille pas les mesures prises et éventuels ouvrages mis en œuvre pour limiter les nuisances sonores liées à cette activité ;

Considérant que la Banque Carrefour des Entreprises renseigne un établissement « Brussels Event Club » dont l'activité reconnue est « Discothèque, dancings et similaires » ; qu'en séance le demandeur a confirmé que cet établissement était une seconde exploitation dont l'utilisation se limitait à la restauration ;

Considérant que la Police informe que l'établissement est ouvert depuis août 2020 sans permis d'urbanisme pour changement d'utilisation ni permis d'environnement pour l'exploitation de l'établissement ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale ; que celui-ci est favorable sous conditions ;

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 18 novembre 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 18 novembre 2021

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

- Détailler les mesures acoustiques prises afin de limiter les nuisances sonores ;
- Prendre toutes les mesures nécessaires afin de ne pas nuire à l'affectation principale de la zone à savoir le logement ;
- Prévoir un tubage en acier de teinte foncée pour la cheminée (non réfléchissant) et intégrer le groupe d'extraction dans le bâti ;

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – article 4 est acceptée moyennant le respect des conditions ci-dessus.

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M ^{me} DEVRIENDT	
Secrétaire	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	DUBOIS	