

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 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} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par HM IMMO INVEST sprl
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un commerce en boucherie et restaurant
Adresse	Rue Raymond Vander Bruggen n°18-20
PRAS	Zone mixte
PPAS	/

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 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 27 mars 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte, en liseré de noyau commercial 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, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

Vu que le bien se situe Rue Raymond Vander Bruggen au n°18-20, bâtiment 3 façades de gabarit R+TP, implanté sur 2 parcelles cadastrées Division 1 Section A – n°565 D8 et G11 et est répertorié en tant que bâtiment à usage commercial ne comportant pas de logement ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un commerce en boucherie et restaurant ;

Vu que la demande a été soumise à enquête publique du 06/03/2025 au 20/03/2025, 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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé T.2024.0822/1 daté du 03/12/2024 ; que le rapport est favorable conditionnel ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° n° 43358 (PU 35788) – Construire une salle d'exposition – permis octroyé le 09/09/1968
- n° 44127 (PU 36703) – Agrandir une salle d'exposition – permis octroyé le 11/04/1972
- n° 49277 (PU 41869) – Maintien d'enseignes lumineuses – permis octroyé le 10/04/1996
- n° 51082 (PU 51981) – Aménager un restaurant et une boucherie dans un local commercial existant – classé sans suite le 07/08/2024 ;

que la situation de fait ne correspond plus à la situation de droit en ce que le show-room pour véhicules a été transformé en commerce de vente et exposition de matériel horeca ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage d'aménager dans le local commercial existant, sans modification de volume, d'une part, un commerce de boucherie avec atelier de découpe sur la parcelle de droite (n°20) et d'autre part, un restaurant sur la parcelle de gauche (n°18) ; que les deux exploitations sont communicantes ;

Considérant que la **prescription générale 0.6 du PRAS - atteinte en intérieur d'îlot** est d'application en ce que le projet prévoit le placement d'un moteur d'extraction ainsi qu'une

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

cheminée de plus de 8 m de hauteur à l'arrière du bâtiment pour l'évacuation des hottes des cuisines du restaurant ; que le changement de destination ainsi que ces dispositifs impactent la qualité en intérieur d'ilot et peuvent être sources de nuisances pour le voisinage ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 29 – conduites d'évacuation des systèmes de ventilation*, en ce qu'une conduite d'évacuation des hottes des cuisines du restaurant de plus de 8m de haut est placée en toiture arrière gauche du bâtiment (n°18) ; que vu que le bâtiment n'est que d'un seul niveau, cette conduite ne peut ni être intégrée au volume bâti ni placée le long de la façade arrière ; que le projet propose de placer cette conduite le long du mitoyen de gauche et déboucher au-dessus de celui-ci ; que vu la configuration de l'ilot, ce mur mitoyen est le seul disponible présentant une hauteur suffisante pour garantir une évacuation évitant les tourbillons et/ou la dispersion de suies et d'odeurs en intérieurs d'ilot ; que cette proposition semble être la moins nuisible pour le voisinage ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que l'établissement d'un commerce et restaurant est compatible avec la destination principale de la zone mixte ; que les aménagements intérieurs sont cohérents ; que les différentes zones de travail sont bien définies ; que les circulations sont claires ; que la capacité d'accueil (74 places) et le nombre de tables du restaurant sont adaptés aux surfaces disponibles ; que les lieux sont équipés de sanitaires adéquatement placés ;

Considérant que la salle du restaurant est ventilée grâce à un système de ventilation existant dans le local à l'étage arrière actuellement utilisée pour la ventilation du magasin ; que le demandeur a déclaré en séance que la salle de restaurant est chauffée au moyen d'une pompe à chaleur ; que ces dispositifs techniques doivent être précisés sur plans pour une bonne compréhension ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une desserte moyenne en transports en commun ; que le site ne permet pas de proposer d'emplacement de parking sur les parcelles ; que le demandeur a déclaré en séance que la clientèle visée est du quartier mais qu'au besoin un accord pour une utilisation mutualisée du parking du magasin voisin (parcelle de droite) est possible ; que le cas échéant, il y a lieu de fournir une copie de la convention avec les exploitants du parking voisin de droite ;

Considérant également que l'exploitant est propriétaire d'emplacements de parking à l'arrière du bâtiment de droite ; qu'afin de favoriser la mobilité douce dans le quartier, il convient d'aménager à cet endroit des emplacements pour les vélos à destination des travailleurs du site tout comme des clients des commerces ;

Considérant par ailleurs que les parcelles se situent en zone d'aléa d'inondation faible à élevé ; qu'il convient de porter attention à la gestion des eaux pluviales sur les parcelles en vue de limiter le rejet vers les égouts ; que les parcelles concernées sont totalement imperméabilisées et le projet ne fait état d'aucune mesure de gestion des eaux pluviales ; que le demandeur a déclaré en séance qu'une végétalisation des toitures plates est envisageable mais que sa compatibilité avec la structure existante du bâtiment est à vérifier ; qu'il y a donc lieu d'étudier la possibilité de végétaliser les toitures plates ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce que les toitures des deux bâtiments sont totalement aplanies (suppression des coupoles) en vue d'y

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 mars 2025

placer des panneaux solaires ; que le revêtement de la toiture plate n'est pas précisé ; qu'il convient, si la structure du bâtiment le permet, de proposer une végétalisation de la toiture plate en complément des panneaux solaires ; qu'à défaut un revêtement de couleur claire doit être proposé afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant également que de légères modifications en façade à rue sont apportées ; que les divisons, matériaux et coloris des vitrines commerciales sont modifiés par rapport à la situation de droit ; que le choix de d'aluminium gris foncé reste sobre et modernise l'aspect projeté de la façade qui s'intègre au cadre bâti environnant ;

Considérant que les enseignes projetées doivent être conformes au Titre VI du RRU pour les zones générales ;

Considérant qu'une demande préalable d'ouverture de commerce HoReCa doit être introduite auprès du service communal « Développement économique » ;

Considérant également que l'exploitation de l'atelier de découpe de la viande et ses installations de froid est soumise à l'obtention d'un permis d'environnement à solliciter auprès du service communal « Permis d'Environnement » ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2024.0822/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 03/12/2024 ;

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 27 mars 2025

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

- Préciser les installations techniques (chauffage, ventilation) de la salle du restaurant
- Examiner la possibilité d'installer une toiture végétalisée en complément des panneaux solaires. En cas d'impossibilité technique, proposer un revêtement de toiture de couleur claire
- Prévoir des emplacements vélos à l'arrière du bâtiment de droite
- Fournir une copie de la convention de mutualisation des emplacements du parking de la parcelle voisine de droite

En application de l'article 126§7 du CoBAT, la dérogation au Règlement communal d'urbanisme Titre I – article 29 est acceptée moyennant le respect des conditions susmentionnées.

En application de l'article 191 du CoBAT, les documents modificatifs répondant aux conditions émises devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

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} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	