

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

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M BREYNE  
Urbanisme M<sup>me</sup> DEVRIENDT  
Secrétaire M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

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

M<sup>me</sup> BOGAERTS

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

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV05</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>MEMENOM s.p.r.l.</b> – Monsieur <b>DIALLO</b> , en sa qualité de gérant
Objet de la demande	Changer l'affectation d'un ancien show-room de voiture en garage-atelier mécanique, entretien et réparation automobile
Adresse	Chaussée de Mons, 252-254
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, en 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 de 3 lettres contenant : 1 pétition d'opposition avec 34 signatures, 1 pétition favorable avec 43 signatures et 1 opposition avec demande à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.  
Les réclamants ont été entendus

L'association des copropriétaires sont opposés aux projets

Situation originelle du bâtiment

Différence entre le projet présenté au gouvernement et la procédure présentée aujourd'hui

La copropriété ne souhaite pas avoir une porte d'accès qui donne dans un garage ;

La configuration des lieux ne permet pas une circulation aisée des voitures ;

Explication détaillée dans l'annexe.

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

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant 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 (avant 1900) ;

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 4 (parcelle polluée qui doit faire l'objet d'un projet de gestion du risque) ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons aux n° 252-254, immeuble mitoyen R+03+TV, implanté sur une parcelle de 180,86m<sup>2</sup> cadastrée Section B – n° 260 w 11 ;

Vu que la demande vise à changer l'affectation d'un ancien show-room de voiture en garage-atelier mécanique, entretien et réparation automobile ; que la demande ne concerne que l'activité du rez-de-chaussée au n° 254 ;

Vu que la demande a été introduite le 20/08/2020, que le dossier a été déclaré complet le 16/07/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 8/10/2021 au 22/10/2021, et que 3 réactions ont été introduites dont 1 opposition et 2 pétitions ;

Vu la pétition de 48 signatures favorables au projet, sans justification des motifs ;

Vu la pétition de 34 signatures défavorables au projet, l'opposition de l'Assemblée des Copropriétaires et de 2 copropriétaires résidents ; les réactions négatives portent principalement sur :

- Le placement d'une porte de secours, communiquant avec le hall d'entrée des logements – solution qui va à l'encontre des décisions de l'ACP
- Les répercussions sur le stationnement en voirie et les désagréments sur la voie publique – les clients doivent pouvoir se garer dans le garage
- L'impossibilité de manœuvrer dans le garage – les véhicules ne peuvent entrer et sortir sans entraver la circulation
- L'espace de travail trop restreint qui ne permet pas de garantir la sécurité incendie et des zones sécurisées
- L'étroitesse du passage carrossable, les emplacements de vélo supprimés, le passage piéton de 80cm irréalisable
- La non-gestion des rejets d'air vicié

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

- Les nuisances sonores – va-et-vient de véhicules, embouteillages, manœuvres des véhicules

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 ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 12907 (PU 13461) – exhausser la maison – permis octroyé le 14/03/1911
- n° 49628 (PU 44683) – transformer deux appartements en 1 – permis octroyé le 11/01/2005

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée, pour la couverture de la zone de cour ;

Vu le permis d'environnement introduit le 25/06/2019 visant à exploiter un atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteur ; vu la décision du 22/12/2020 du Collège des Bourgmestre et Échevins refusant la délivrance du permis d'environnement sollicité ;

Vu le recours introduit le 3/02/2021 par le requérant contre la décision de la commune d'Anderlecht ; vu que le Collège d'environnement a décidé que le recours était recevable et fondé ; que le permis d'environnement a été accordé le 19/04/2021, pour une période de 15 ans, et pour l'exploitation d'un atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteur à l'exception des travaux de carrosserie, de peinture, et de lavage ; que la vente de véhicules d'occasion, le stockage de véhicules hors d'usage ou de pneus sont interdits sur les lieux ;

Vu les *conditions d'exploitation prescrites dans le permis d'environnement*, et plus précisément leurs incidences sur la conformité de l'activité avec les prescriptions urbanistiques en vigueur :

- système de ventilation adapté à l'exploitation (système d'aspiration des gaz d'échappement, avec sortie à l'air libre, de manière à permettre une bonne dispersion et ne pas incommoder le voisinage)
- insonorisation du plafond de l'atelier
- marquage au sol de maximum 3 emplacements de véhicules et zone de manœuvre devant restée libre en tout temps
- marquage au sol d'un couloir d'accès permettant la circulation aisée des clients et services de secours
- aménagement de 3 emplacements de stationnement pour vélos, avec système d'attache à un support
- horaires d'ouverture limités en semaine de 8h00 à 18h00, le samedi de 9h00 à 17h00, livraisons interdites les dimanches et jours fériés

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

Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation partiel du rez-de-chaussée – sont concernés le passage cocher du bâtiment à front de rue et l'atelier situé sur toute la profondeur arrière de la parcelle ;

Considérant que la demande en situation existante de droit se compose d'un bâtiment à front de rue d'une profondeur de +/- 16,00m, d'une zone de cour de +/- 3,72m, d'un magasin arrière avec étage partiel ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la cour intermédiaire a été couverte entre 1987 et 1996 – couverture de la cour par un toit plat d'un seul tenant (avec suppression de l'étage) ; que cette construction a été réalisée sans permis d'urbanisme et porte la profondeur du bâti au-delà des trois-quarts de la profondeur de la parcelle ; qu'en l'absence de cette construction intermédiaire, l'aménagement de l'atelier de réparation et d'entretien serait impossible eu égard au passage de véhicules dans la cour en façade arrière et aux dimensions réduites de l'arrière-bâtiment ;

Considérant que l'actuelle demande, outre le changement d'affectation en atelier, propose l'aménagement d'un bureau d'accueil, la pose d'un volet de sécurité, un wc au fond de l'atelier, 3 fenêtres de toit ouvrantes en fond de parcelle ; que l'isolation acoustique projetée de la toiture n'est pas représentée sur plan ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est augmentée – la parcelle étant construite sur son entièreté ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que la parcelle est en zone inondable, que la densité du bâti a été augmentée ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucune mesure relative à la gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle n'a été envisagée ;

Considérant que la *prescription particulière 3.2. du PRAS* relative à la zone mixte est d'application ; que l'affectation projetée et la superficie plancher de 181m<sup>2</sup> sont compatibles avec les prescriptions particulières ; que, néanmoins, cette activité est de nature à générer des nuisances sonores supplémentaires par rapport à l'activité en situation de droit (magasin/entrepôt en fond de parcelle) et est incompatible avec l'occupation des habitations à l'étage ; que le rejet des gaz d'échappement en façade arrière porte préjudice à la qualité des logements ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5. du PRAS* est d'application ; que la continuité du logement est assurée (entrée distincte) ;

Considérant que l'exploitation de cette activité nécessite des aménagements dans les parties communes auxquels l'association des copropriétaires est opposée (cfr. courrier conseil juridique de l'ACP du 21/10/2021) ; qu'entre autres la réhabilitation d'une porte entre l'atelier et le couloir commun et l'usage de ce couloir commun comme chemin d'évacuation demandé par le SIAMU est contesté ;

Considérant que la procédure relative au permis d'environnement est en cours ; qu'en séance, l'architecte a produit une nouvelle version de plan ; que, cependant, au regard du dossier fournis préalablement la demande est lacunaire et ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'elle ne renseigne pas le système de ventilation adapté à l'exploitation, l'insonorisation du plafond de l'atelier, le marquage au sol des 3 emplacements de véhicules,

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

le marquage au sol d'un couloir d'accès, l'aménagement de 3 emplacements de stationnement sécurisés pour vélos ;

Considérant que la proposition de rendre 3 fenêtres de toit ouvrantes ne garantit pas la gestion des nuisances sonores et une bonne dispersion des gaz d'échappement ;

Considérant que la configuration des lieux n'est pas adaptée à l'exploitation de l'atelier à des fins de réparation et entretien de véhicules à moteurs (couloir d'accès étroit, zone de manœuvre réduite, nombre de véhicules en stationnement limité, rejet des gaz d'échappement en intérieur d'îlot, etc.)

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 ;

Considérant que la porte de garage initiale de type rideau métallique a été remplacée par une porte sectionnelle motorisée avec panneaux articulés transparents ; que la composition d'ensemble de la façade n'en est pas affectée ;

Considérant qu'il convient toutefois de supprimer le panneautage incliné en bois situé sous le balcon filant du +01 ; que les éléments de façade rendus à nouveau apparents doivent être rénovés ;

Considérant que toute enseigne doit être conforme aux prescriptions du *Titre VI du RRU*, relatives à la zone restreinte ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux

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

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Urbanisme	M. BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	