

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. BREYNE  
Urbanisme M<sup>me</sup> HINSENKAMP

**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>PV08</b>	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	mettre en conformité la modification de la façade à rue, la répartition des logements et des travaux au rez-de-chaussée commercial en HoReCa
Adresse	Chaussée de Mons n°20
PRAS	Zone mixte + ZICHEE + Espace structurant

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

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

L'enquête publique a fait l'objet de 7 courriers dont 7 réclamations et 3 demandes à être entendu.

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

L'architecte a été entendu.

Les réclamants ont été entendus le 29/06 sur les sujets suivants :

1er réclamant:

Ik wens mij te verzetten tegen de omvorming van een commerciële ruimte naar een horecagelegenheid. Ik ben van mening dat dit niet wenselijk is gezien het reeds overmatige aantal horecagelegenheden in de omgeving, wat leidt tot aanzienlijke overlast voor de buurt. De geur van voedselbereiding overheerst in de hele buurt en zorgt voor een onaangename leefomgeving. Daarnaast leidt dit ook tot afval en parkeeroverlast, aangezien veel horecazaken zich richten op toegankelijkheid van auto's. Bovendien blijkt dat veel commerciële horecazaken in dit deel van de straat koken op kolen, wat niet verenigbaar is met een dichtbevolkte stad.

Daarnaast wil ik benadrukken dat koken op kolen aanzienlijke vervuiling veroorzaakt, zoals de luchtmeters in de buurt aantonen. Dit zijn objectieve gegevens en waarde zijn ronduit gevaarlijk. Sommige dagen gaat PM10 tot 1000µg/m³. We ondervinden nu al hele dagen geuroverlast en kunnen de ramen niet openen. Het gebruik van kolen voor koken is bovendien verboden, en de recente regelgeving die dit onder bepaalde voorwaarden toestaat, heeft nog geen merkbare impact gehad op het terrein. Als de gemeente nog meer van zulke ontwikkelingen zou toelaten die de luchtkwaliteit verslechteren, wanneer de risico's voor de volksgezondheid van deze vergunning duidelijk geweten zijn, dan impliceert dit een medeverantwoordelijkheid.

Het feit dat de gemeente zijn eigen regelgeving (art. 33 en 121 van het politiereglement) niet heeft afgedwongen bij andere horecazaken in de buurt, wekt de indruk dat het toestaan van nog een horecagelegenheid een duidelijk gebrek aan bescherming van volksgezondheid is. Het is essentieel dat de gemeente de belangen van de buurtbewoners serieus neemt en actie onderneemt om overlast en milieuverontreiniging te verminderen.

Ik verzoek u dan ook vriendelijk om de bouwaanvraag voor het ombouwen naar een horecagelegenheid op het bovengenoemde adres te heroverwegen. Het is van cruciaal belang dat de gemeente zijn verantwoordelijkheid neemt en de volksgezondheid en leefbaarheid van de buurt beschermt.

2° réclamant:

Het begin van de Bergensesteenweg is een aaneenschakeling van Horeca-uitbatingen die het wooncomfort in de directe omgeving voor de bewoners van het hele bouwblok schaden door geur- en lawaaihinder en luchtvervuiling die de gezondheid schaadt. Al verschillende jaren klagen de

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

buurtbewoners dit gegeven aan, zonder dat het tot op vandaag opgelost is. Al maanden meten wij de fijnstofconcentraties en de expert van deze fijnstofmeters waarschuwde ons persoonlijk: "Meter 15347319 (binnenplaats 2): Pieken tot  $135\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor de PM2,5, en pieken tot  $246\mu\text{g}/\text{m}^3$  voor de PM10 zijn ronduit gevaarlijke concentraties fijnstof. Dit moet zeker opgevolgd worden! "Wij kampen hier inderdaad met astma, en pikkende ogen wanneer de schouwen in werking zijn.

3° réclamant

hierbij dien ik bezwaar in tegen de bouwvergunningsaanvraag voor de renovatie van het gelijkvloers op de Bergense Steenweg 20 te Anderlecht, naar een horecagelegenheid. Er zijn reeds een overmatige aantal horecagelegenheden. Dit geeft belangrijke overlast voor de buurt. De stank van voedselbereiding zorgt voor een onaangename leefomgeving. Er is ook veel afval en parkeeroverlast.

Daarnaast wil ik toch ook aangeven dat koken op houtskool belangrijke luchtvervuiling veroorzaakt. We ondervinden nu al hele dagen luchtvervuiling en kunnen de ramen niet openen, tenzij 's morgens vroeg wanneer de houtskool grillen nog niet branden of nog niet schoongebrand worden.. Het gebruik van houtskool voor koken is bovendien verboden. De risico's voor de volksgezondheid mbt. deze vergunning zijn enorm hoog.

Ik verzoek u dan ook vriendelijk om de bouwaanvraag voor het ombouwen naar een horecagelegenheid op het bovengenoemde adres niet goed te keuren. Het is van cruciaal belang dat de gemeente zijn verantwoordelijkheid neemt voor onze gezondheid en voor de leefbaarheid van de buurt.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien est situé en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1887) ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située restreinte ;

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

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 20, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 189 F 9 et est répertorié en tant que maison à vocation commerciale avec entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la modification de la façade à rue, la répartition des logements et des travaux au rez-de-chaussée commercial en HoReCa** ;

Vu que la demande a été introduite le 07/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 13/02/2023 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/06/2023 au 20/06/2023, que 7 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- L'augmentation du flux de circulation et de perte de stationnement
- La gestion des déchets
- Les nuisances olfactives et la diminution de la qualité de l'air occasionné par le rejet de fumée

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

- application de l'article 333 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 – à l'inventaire à titre transitoire
- application de la prescription particulière 21 du PRAS – modifications visibles depuis l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

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
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture

Vu que la chaussée de Mons 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 ;

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa est défavorable ;

Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce, l'installation de commerces HoReCa supplémentaires est inopportun compte tenu des nombreuses problématiques rencontrées dans le quartier de Cureghem ; un accroissement de ce type d'établissements est incompatible avec la destination principale de la zone en ce que la qualité résidentielle du quartier est compromise ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°3754 (PU 4256) – Construire une toiture vitrée au-dessus d'une partie de la cour – permis octroyé le 09/07/1887
- n°28991 (PU 22167) – Construire une annexe – permis octroyé le 13/04/1937
- n°32266 (PU 25433) – Transformer la façade – permis octroyé le 10/10/1946

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la modification des menuiseries dans leur forme et matériau, le changement de la vitrine commerciale, pour la couverture de la cour ;

Vu que les archives communales sont lacunaires ; qu'elles ne renseignent pas sur l'aménagement légale du bien ;

Vu que la demande en situation de droit se compose d'un commerce avec un logement accessoire au commerce situé au rez-de-chaussée et d'un deuxième logement aux étages ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 1 (Archive + Liste des habitants + cadastre) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Mettre en conformité la couverture de la cour
- Mettre en conformité les châssis et modifier la vitrine commerciale
- Changer l'affectation du rez-de-chaussée de commerce en commerce HoReCa
- Aménager les étages en deux logements

Considérant qu'en situation projetée l'aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 Local compteur + Espace entretien + Cave commerce + 2 Caves affectées aux logements + Espace poubelle + Local poussette
- 00 Commerce HoReCa + Cour (4m<sup>2</sup>)
- +01 Logement 01 – Studio + Balcon
- +02 Logement 02 – Duplex 2 chambres
- Combles Logement 02 – Duplex 2 chambres

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

- Combles      Rangement

Considérant que la **prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que la cour est de 15m<sup>2</sup> en situation de droit, qu'il ne reste plus que 4,5m<sup>2</sup> d'espace extérieur en situation projetée ; que la densité du bâti est considérablement augmentée ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion intégrée des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'annexe arrière dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et dépasse le profil le plus haut de 8cm ;

Considérant que l'extension latérale arrière est entièrement au-delà de la profondeur autorisée ; que cette construction réduit la cour à des dimensions exiguës, la rend inadaptée et insalubre ; que la présence de fenêtres permettant le jour située dans le mur mitoyen du fond n'est pas prise en compte ; que celles-ci seraient refermées par la création de l'annexe ; qu'il n'est pas envisageable de modifier ces fenêtres et qu'il convient d'en tenir compte dans le projet ;

Considérant que la demande ne répond pas au **RRU, Titre II, article 19, bon aménagement des lieux**, et ce pour les points suivants :

- Manquement de l'aménagement du restaurant – équipement sommaires, pas de gaines représentées au plafond (extractions hotte et ventilation des sanitaires), pas d'informations sur le type de restauration
- Informations techniques incomplètes – type de four et de combustion, débit d'extraction, dispositifs filtrants, dimensions cotées, ...
- Densification d'occupation – 27 personnes dans une salle de consommation de +/- 24m<sup>2</sup> (soit moins 1.1m<sup>2</sup> par personne) ;
- Installation de quatre boîtes aux lettres pour seulement deux logements et un commerce

Considérant que l'aménagement doit être précisé de manière que les sources de nuisances soient contrôlées afin de ne pas poser problèmes de cohabitation ; qu'en l'état la demande est lacunaire et ne peut être acceptée ;

Considérant que la **prescription particulière 3.5.1° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées pour les changements des menuiseries de bois en PVC sans cintrage, pour l'ajout d'un panneautage opaque sur les fenêtres situées au +1, pour la création d'une entrée / vitrine commerciale, pour le changement de parement du rez-de-chaussée de pierre blanche en cimentage de ton clair, pour l'ajout d'un velux en toiture ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ; qu'il convient d'harmoniser les caractéristiques de la nouvelle construction en adéquation avec le langage architectural traditionnel du voisinage ;

Considérant que la porte d'entrée des logements est modifiée, que ces caractéristiques en situation existante répondent au langage architectural traditionnel ; qu'il convient de la préserver ;

Considérant que les châssis en PVC ne sont pas autorisés en ZICHEE ; il convient de proposer des châssis en bois mouluré et cintré ;

Considérant qu'une nouvelle entrée avec une vitrine commercial est créé, il convient de reprendre la hauteur de la porte comme référence avec un encadrement en pierre bleue, et de placer l'entrée à l'extrême droite afin de créer une homogénéité et une harmonie au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; la couleur de l'enduit doit être précisée, l'enseigne doit être localisée... ;

Considérant que l'*article 153§2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation à un RCU, Titre I, Chapitre IV, Section 1, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du voisinage ; que de manière générale, cette prescription vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériaux et parement de façade* ; que le bâtiment principal ainsi que les annexes sont réalisés avec des matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que l'isolation, le confort et le caractère durable soient garantis, tout en assurant une bonne qualité esthétique et en préservant les qualités résidentielles du voisinage ;

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 ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant qu'il a été fait application à l'*article 207§4 du CoBAT – Bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication* ; qu'il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que le rez-de-chaussée est commercial, un rappel est fait à l'article du *RRU, Titre VI, article 36 – enseigne parallèle à une façade*, en ce qu'en zone restreinte l'enseigne ne peut avoir un développement supérieur aux 2/3 de la façade ; qu'il y a lieu de limiter la largeur des enseignes au prolongement des baies liées à l'activité ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 29 juin 2023**

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

Dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation dans les fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2022.0861/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 27/02/2023 ; que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée commercial ; il y a lieu d'introduire une demande pour l'ensemble du bâtiment ;

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 29 juin 2023**

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

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. BREYNE	
Urbanisme	M <sup>me</sup> HINSENKAMP	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

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