

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. JACOBS

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV11	Demande de permis d'urbanisme introduite par ASMAK AL KARAM s.r.l.
Objet de la demande	Régulariser et réaménager un commerce en petit snack + changement de la porte d'entrée en aluminium au lieu de PVC
Adresse	Chaussée de Mons, 34
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

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

L'enquête publique a fait l'objet de 11 réactions courriers dont 8 demandes à être entendu.

- Comme l'avis n'a pas été reporté, les personnes qui n'ont pas été
- Pour éviter un vice de procédure

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

2 personnes du Guichet d'Économie Locale ont souhaité s'exprimer dans le cadre de l'accompagnement qu'ils assurent auprès de ces commerçants.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

Le nombre conséquent d'HORECA dans la chaussée de Mons nuisant au confort de vie des habitants.

Pollution sonore, air et manque de parking

Modifier HORECA à Poissonnerie

Le Commerce -> transformé en HORECA

Note explicative incomplète quant au type de cuisson, ventilation, filtres utilisés, extracteurs, système de filtration, aspects sonores, désenfumage

Les accords entre la commune et les HORECA quant à l'utilisation de la cuisson au charbon de bois

La réglementation de police 2020 :

- art 33§1 sur l'interdiction de troubler le voisinage par la fumée, odeurs, suies, vapeur, poussières ou projectiles

- art 126 sur la cuisson au charbon de bois interdites dans les lieux publics ou établissements de restauration sauf autorisation expresse

La hauteur de la cheminée

Le contrôle de l'air

Porte en PVC très laide

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant, 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 (entre 1900 et 1918) ;

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

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 (MMM) ; 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 que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 34, immeuble d'angle R+03+TV, implanté sur une parcelle de 64m², cadastrée 5^{ème} Division – Section D – n° 190 d 7 ;

Vu que la demande vise à **régulariser et réaménager un commerce en petit snack, à changer la porte d'entrée en aluminium au lieu de PVC** ;

Vu que la demande a été introduite le 20/12/2022, que le dossier a été déclaré complet le 5/05/2023 ;

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

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/08/2023 au 7/09/2023, que les oppositions introduites portent sur les points suivants :

- Offre excédentaire d'établissements HoReCa dans le quartier, au détriment d'établissements commerciaux diversifiés et de qualité.
Quartier rendu peu attrayant, impacts qui pèsent sur l'habitabilité et la santé.
- Nombre excessif d'établissements de restauration en début de Chaussée de Mons qui nuisent au confort de vie du voisinage par des nuisances olfactives et sonores, par une pollution de l'air qui impacte la santé.
- Normes en matière de santé et de bruit pas respectées ni contrôlées.
Respecter les conditions pour obtenir l'autorisation communale visant les commerces HoReCa.
- Les autorités doivent privilégier la santé des citoyens et non faire passer l'économie à tout prix.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

- Selon une expertise (luchtpijp.be), les pics de concentration de particules constatés sur place sont alarmants et impactent la santé (asthme, yeux qui piquent, toux).
- Le règlement communal de police qui interdit la cuisson au charbon de bois sauf autorisation expresse n'est pas respecté ;
- Vu les positions prises lors d'une des réunions MMM (21/09/2022), il serait incompréhensible que le changement d'utilisation demandé soit accepté – Cureghem a bien assez de snacks et restaurants en tous genres qui, en plus de n'offrir que de la « malbouffe » dans des conditions d'hygiène très précaires, enlaidissent le quartier en plus de le rendre de plus en plus insécurisé et incontrôlable.
- Dossier incomplet sur les aspects techniques liés à l'extraction (type d'extraction, débits, aspects sonores) et à la capacité de filtrage, note explicative trop succincte. Cheminée en versant avant pas conforme (trop basse, sous le niveau de faîte).

Vu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 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 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
 - dérogation à l'article 9, chapitre IV du Titre I du RCU – matériau et parement de façade
 - dérogation à l'article 27, chapitre VI du Titre I du RCU – conduits de fumée
 - dérogation à l'article 29, chapitre VI du Titre I du RCU – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU – éléments en saillie en façade à rue

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 43069 (PU 36136) – recimenter la façade – permis octroyé en 1969
- n° 47993 (PU 42031) – aménager un hall d'entrée et une cage d'escalier – permis octroyé le 21/11/1995
- n° RPU 50003 – régulariser le changement de destination d'une poissonnerie en horeca (PV 2015/1047) – demande de permis refusée le 20/08/2019

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour l'aménagement d'une poissonnerie et pour la cuisson de denrées au grill à charbon, pour le placement d'un conduit de fumée non conforme et visible depuis l'espace public, pour le changement d'aspect de la façade à rue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2917), dressé en date du 28/09/2021, il a été constaté que, sans demande de permis préalable, des travaux ont été réalisés afin de changer une poissonnerie en snack ; l'infraction relevée concerne l'aménagement du local du rez-de-chaussée en salle de consommation (6 tables) et zone de cuisson avec comptoir, d'une partie de l'espace public (trottoir) en terrasse ;

Vu le refus de permis d'urbanisme de 2019, les faits étaient connus depuis 2015 (PV 2015-1047), les activités ont été sciemment poursuivies ; un phasage de 6 mois a été imposé afin de remettre les lieux en leur pristin état ;

Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit se compose d'un magasin avec escalier privatif accédant aux réserves du sous-sol ;

Considérant qu'en situation existante de fait, depuis 2015, la cuisson de denrées au feu de bois est organisée, un conduit d'évacuation a été placé dans la cage d'escaliers qui débouche sur le versant avant de toiture (en partie inférieure au niveau de la corniche) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de régulariser le changement d'utilisation ; que la cuisson au charbon à bois ne sera pas maintenue ; que l'agencement intérieur au rez-de-chaussée prévoit un comptoir, une zone de cuisson avec hotte, une salle de consommation de 26 places assises ; le sous-sol, non accessible aux habitants des logements situés aux étages, est aménagé en cuisine, sanitaires, cave, local et emplacements pour compteurs ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce que l'auvent dépasse de plus de 0,12m sur les 2,50m premiers mètres de hauteur ; que sa représentation en façade ne reflète pas la réalité ; que cet auvent fortement dégradé doit être démonté ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 27, chapitre VI du Titre I – conduits de fumée* ; que les prescriptions urbanistiques limitent leur placement de manière à ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et aux qualités esthétiques de la toiture, dans le respect des normes en vigueur ;

Considérant que l'*article 126 §11 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 29, chapitre VI du Titre I – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits des hottes professionnelles nécessitant le rejet de gaz de combustion ou d'odeur ne portent pas atteinte au voisinage ; ils sont à réaliser en priorité à l'intérieur de la construction ; les vapeurs, fumées et émanations résultant des opérations de préparation alimentaire, sont évacuées par un dispositif efficace sans incommoder ni les habitants, ni le voisinage ;

Considérant que le conduit Ø 400 (Ø300 représenté sur plan) débouche sur la partie inférieure du pan avant de la toiture à versants, sa hauteur à l'air libre n'atteint pas 1,00m ; que cette implantation n'est pas conforme ; d'autant plus que des fenêtres de toit existantes sont à proximité ;

Considérant que la cage d'escaliers des communs a été impactée par le placement du conduit de hotte qui la traverse de part en part, en réduisant la largeur de passage ; que l'agencement projeté préjudicie l'habitation ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 14 septembre 2023

Considérant que ce conduit de hotte est inacceptable en ce qu'il porte atteinte aux qualités résidentielles et qu'il ne respecte pas les normes en vigueur ; que la demande ne détaille pas les solutions appliquées pour l'évacuation des fumées ; que les plans des étages impactés ne sont pas renseignés ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.1° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que l'*article 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, s'harmonisent 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 153 §2 du CoBAT*, est d'application en ce qu'il y a *dérogation au RCU, article 9, chapitre IV du Titre I – matériau et parement de façade* ; que ces matériaux doivent garantir la durabilité et une bonne qualité esthétique ; que le revêtement bombé de teinte grise n'y pourvoit pas ; qu'il ne participe pas à une composition d'ensemble harmonieuse ;

Considérant que les châssis sont en PVC blanc (= situation de droit) ; que la baie de la porte d'entrée des logements ne respecte pas les dimensions octroyées par permis (en 1995) ; que le remplacement de la porte d'entrée commerciale en aluminium est envisagé ; que la teinte n'est pas précisée ; que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreintes, détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que les recommandations du Collège, en matière de mixité et de diversification du commerce dans le quartier de Cureghem, sont motivées par un souci de bon aménagement des lieux et de gestion responsable du territoire ; que la surreprésentation de ce type d'activité (snack) impacte le quartier et ne permet pas de garantir durablement les besoins sociaux et économiques de la collectivité, ainsi qu'une gestion qualitative et harmonieuse du cadre de vie ; que l'avis du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa est défavorable ;

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 14 septembre 2023

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Président	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. JACOBS	
Bruxelles Environnement	M. MOENCLAHEY	