

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. KESTEMONT
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanismet M. BREYNE
M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAF

Bruxelles Environnement

M. MOENCLAEY

DOSSIER

PV06	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	Régulariser le changement d'affectation d'un commerce de gros réparti sur un ensemble de bâtiments (A-B-C) en équipement culturel et revoir le cloisonnement / compartimentage des différents étages de manière à se mettre en conformité avec les normes de prévention incendie.
Adresse	Rue Van Lint 37-39
PRAS	Zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

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 réaction.

**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 septembre 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un commerce de gros réparti sur un ensemble de bâtiments (A-B-C) en équipement culturel et revoir le cloisonnement / compartimentage des différents étages de manière à se mettre en conformité avec les normes de prévention incendie ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/08/2023 au 18/09/2023 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5000m² de superficie au sol ;
- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.7.2 du PRAS : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;
- Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : toiture (hauteur et éléments techniques) ;
 - 13 : maintien d'une superficie perméable ;

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

- Application de l'article 207§1 al 4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235) ;

Considérant que l'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Vu que le SIAMU n'a pas encore émis son avis ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 13/07/2023 déclarant le dossier non conforme aux exigences du RRU pour les points suivants :

- L'ascenseur doit être maintenu pour desservir les salles d'évènement à l'étage ;
- La porte de la toilette PMR ne peut pas s'ouvrir dans la pièce ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

- Les portes à double battant du hall d'entrée doivent avoir au moins un battant de 93 cm ;
- Les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Situation du site :

Attendu que l'îlot où se situe le projet est délimité par la chaussée de Mons au nord-ouest, la rue Raphaël au nord-est et la rue Van Lint au sud ;

Attendu que la demande concerne les parcelles cadastrales 260R12 (bâtiments A et D) et 260S12 (bâtiments B et C), en intérieur d'îlot et accessible via une entrée cochère au rez-de-chaussée de la maison du n°37 ; que le bâtiment C est accessible lui via le rez-de-chaussée du Bâtiment B ;

Considérant que la maison du n°37 se trouve sur une autre parcelle cadastrale (260V12), qu'il est donc nécessaire d'obtenir une servitude de passage, que la demande ne fournit pas cet élément ;

Attendu que le site se trouve dans la zone de protection de la Maison communale d'Anderlecht, place du Conseil ; que la demande concerne uniquement les bâtiments en intérieur d'îlot et n'a donc pas d'impact sur les perspectives vers et depuis la Maison communale ;

Attendu que le bâtiment concernée par la demande est repris sur l'Inventaire : Au n°39, accessible par la maison à rue et s'étendant sur l'arrière des deux parcelles, vaste magasin à bières de trois niveaux sous toiture à trois bâtières parallèles conçus en 1899 en ensemble avec l'habitation portant no 39 ; façade enduite, à trois travées chacune sous pignon et marquée par une arcade à arc en anse de panier. Baies pour la plupart sous linteau métallique, des portes en travée axiale, surmontées par une poulie au pignon ; fenêtres du dernier niveau à arc en plein cintre en travées latérales ; corniches à lambrequin et corbeaux ; huisserie remplacée ; anciennes écurie et remise contre le mitoyen gauche ;

Attendu que le bien se trouve en zone ZESA (zone d'extension du site archéologique) du hameau de Curegem (n° du site : 9, 12, 13, 14 et 15) ;

Considérant que le cadre bâti et paysager du quartier est relativement homogène, avec une présence prononcée de maisons mitoyennes de gabarit R+1 à R+3 ;

Considérant que le site est composé de bâtiments de type R+3 à l'exception du bâtiment D, plus petit, qui est un R+2 ;

Historique :

Vu le permis 8414 pour construire un magasin à bière dans l'arrière bâtiment délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 05/12/1899 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Vu le permis 11876 pour la construction d'une remise à l'arrière du n°41 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 04/06/1907 ;

Vu le permis 44301 pour couvrir partiellement la cour (bâtiment B) refusé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/04/2003 ;

Vu le permis 44548 pour couvrir partiellement la cour (bâtiment B) refusé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 20/01/2004 ;

Vu le permis 46029 pour changer l'affectation (dépôt en salle de fête) au rez-de-chaussée refusé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 01/08/2008 ;

Vu le permis 47422 pour changer l'affectation de l'entrepôt en salle de culte au 2e étage du bâtiment C refusé par le Collège des Bourgmestre et Echevin le 24/07/2012 ;

Vu le permis 47610 pour aménager des entrepôts au rez-de-chaussée en magasin de détails pour la construction refusé par le Collège des Bourgmestre et Echevin le 07/05/2012 ;

Considérant qu'en situation de droit, l'ensemble des surfaces du site sont reprises sous une affectation de commerces de gros d'une superficie de 3661m² ;

Vu les différents PV d'infraction dressés par la commune entre 2015 et 2017 ;

Considérant qu'en situation de fait, le commerce de gros (« As & Co Business ») occupe tout le rez-de-chaussée des bâtiments B et C, qu'il s'agit d'un grossiste en boissons de 587m² ; que le reste est occupé par plusieurs équipements culturels pour une superficie de 3134m² ;

Considérant que la cour reliant les bâtiments B et C a été couverte et est encombrée de plusieurs structures et ce sans permis d'urbanisme préalable ;

Projet :

Considérant que le projet prévu concerne d'une part, la régularisation de la fonction d'équipement au rez-de-chaussée du bâtiment A et dans les étages supérieurs des 3 bâtiments (A, B et C) en lieu et place de la fonction de commerce (de gros) et d'autre part, la sécurisation des locaux face à l'incendie ;

Considérant que le bâtiment D est aménagé avec des bureaux et une cuisine mais que cette affectation n'est pas reprise dans l'annexe I, qu'il doit donc s'agir de bureau accessoire mais que rien n'est mentionné dans la demande à ce sujet ;

Considérant que les superficies dédiées à l'équipement culturel représentent 12 salles de cultes réparties entre 8 communautés locales ; que chaque association dispose d'un étage ; que la capacité maximum du site est de 675 personnes (toutes associations confondues) ;

Considérant que chaque association organise environ 2 cultes par semaine du mercredi au dimanche avec des heures et des jours différents mais toujours en

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

journée (sauf une veillée sans musique un vendredi soir par mois) ; que cependant le dimanche reste un jour de culte pour toutes ces associations, que ce jour-là il est donc possible que 675 personnes se croisent ;

Considérant que les locaux sont aussi utilisés pour la célébration de mariages, que la note explicative mentionne qu'il s'agit d'évènements rares ;

Considérant qu'afin de permettre un accès aux étages du bâtiment B, une cage d'escalier est ajoutée, que l'entrée est donc commune entre le commerce de gros et les salles de culte aux étages ce qui ne répond pas à un bon aménagement des lieux ; que de plus l'entrée se fait par une porte de garage, ce qui correspond à l'affectation de droit mais pas à l'affectation projetée, qu'il y a lieu de faire une proposition convenant aux deux utilisations ;

Considérant que la plupart des locaux accessoires prévus ne possèdent pas de fenêtre et n'ont donc ni lumière ni aération naturelle, que cette situation est engendrée par des circulations placées en façade ; que pour le confort des travailleurs et des utilisateurs il serait préférable de revoir l'aménagement afin d'augmenter la qualité des espaces au regard de l'apport de lumière naturelle et de ventilation ;

Considérant que les combles du bâtiments B sont inaccessibles, que d'après les plans, l'escalier qui y mène est supprimé ;

Considérant qu'il ressort des visites réalisées sur place que les largeurs d'escaliers sont inadéquates pour le nombre de personnes, que ceux-ci sont parfois en mauvais état et peu praticables, que des problèmes de ventilation et d'humidité sont déjà présents ; que la demande ne donne aucune précision quant à la résolution de ces problèmes ;

Considérant que le bâtiment se situe en zone mixte au PRAS, que ces zones peuvent être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public mais que la superficie est limitée à 1000m² ;

Considérant que la prescription 0.7 du PRAS permet de dépasser les superficies de plancher dédiées aux équipements autorisées par les prescriptions particulières de la zone pour autant qu'ils soient compatibles avec la destination principale de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant et qu'ils soient soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le rapport d'incidence mentionne ne pas avoir d'information sur les mesures de précaution liées au bruit déjà prises, qu'au vu de l'historique du dossier il s'agit pourtant d'un élément essentiel afin d'assurer la compatibilité de l'affectation avec le logement ;

Considérant que les étages des bâtiments à front de rue sont dédiés au logement ; qu'il est nécessaire de démontrer que l'utilisation en lieu de culte est compatible avec le logement et n'engendre pas de nuisance pour celui-ci ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que le commerce de gros y est également autorisé en dehors des lisérés de noyaux commerciaux mais au rez-de-chaussée et avec un maximum de 500m² par immeuble ; que dans le cas du commerce il s'agit d'une affectation existante ;

Considérant cependant que la demande ne démontre pas en quoi les équipements prévus sont compatibles avec le commerce de gros existant ;

Considérant que l'accès au bâtiment C se fait actuellement en traversant le dépôt de boisson du rez-de-chaussée ; que cela ne permet pas une pérennité de l'activité économique présente ; que la demande prévoit un couloir afin de séparer les deux activités ; que ce couloir réduit la superficie du bureau accessoire au dépôt et lui supprimer sa source de lumière et d'aération naturelle ;

Considérant qu'en l'état un équipement d'une telle ampleur en intérieur d'îlot est contraire au bon aménagement des lieux ; que les conditions locales et la configuration des lieux ne s'y prêtent pas ; que la demande n'améliore pas les conditions et nuisances connues de la situation existante de fait :

- Accessibilité des arrière-bâtiments que via le passage carrossable du bâtiment à front de rue ;
- Circulation de passage en intérieur d'îlot, cour traversée de part en part ;
- Horaires et types des activités imprécis ;
- Manquement des équipements techniques indispensables pour la viabilité des espaces clos et confinés qui accueillent du public (toutes les salles sont concernées) – renouvellement de l'air neuf, extraction mécanique, système de chauffage sécurisé (utilisation prévue de poêles à pétrole), moyens acoustiques, contrôle d'accès, ...
- Inaccessibilité des étages aux personnes à mobilité réduite ;
- Absence d'un local vélos sécurisé et intégré au bâti ;

Considérant que l'accès aux étages du bâtiment C se fait via un escalier ajouté dans la cour entre les bâtiments B et C, cour dont les structure et toiture ont été enlevées ; que ce nouveau volume est en intérieur d'îlot, qu'il est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'il est plus haut et plus profond que les volumes mitoyens ; qu'il ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que cette dérogation ne se justifie pas, que le volume de circulation peut être intégré à l'intérieur du volume existant ; que de plus l'escalier n'est pas conforme au code civil en ce qui concerne les vues ;

Considérant que le demandeur justifie que la sécurisation incendie est atteinte en modifiant les compartimentages des étages et des salles de cultes; que le cloisonnement entraîne une diminution de la capacité d'accueil (de 675 à 380) ; qu'au moment où la commission statue sur le dossier l'avis SIAMU n'a pas encore été transmis et qu'il n'est pas évident que sans deuxième voie d'évacuation celui-ci

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

soit favorable ; qu'en l'état il paraît difficile de faire un avis favorable sans être sûr que les modifications proposées soient acceptées par le SIAMU ;

Considérant que les équipements ne sont pas conformes au Titre IV du RRU, qu'il y a lieu de se conformer à l'avis d'Access&Go afin de répondre aux exigences du Titre IV du RRU ;

Considérant qu'une cage d'ascenseur existe dans le bâtiment A mais qu'elle est condamnée sans pour autant être démontée, qu'elle pourrait être remise en état pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite aux différents étages au moins du bâtiment A ;

Façades :

Considérant que la demande se trouve en ZICHEE, que cette prescription porte sur les façades visibles depuis les espaces publics, que dans la présente demande de telles modifications ne sont pas prévues ;

Considérant que le projet ne peut entraver la lisibilité des caractéristiques industrielles patrimoniales ; que les transformations et les réaffectations doivent préserver l'identité de ces entrepôts historiques ;

Considérant que la fonction, la spécificité et la structure initiales des entrepôts doivent être maintenues – telle que les potences de levage, situées en travée centrale des bâtiments A & B, qui permettaient de transborder rapidement et efficacement les marchandises depuis la cour aux différents étages de l'entrepôt ; telles que les grandes baies de chargement, alignées sous la potence, qui permettaient de rentrer les marchandises ; telle que la structure des niveaux à plans ouverts composée de planchers, de poutres et de colonnes apparentes ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser et de motiver la nécessité des interventions qui impactent l'authenticité de la typologie industrielle historique ;

Considérant que les châssis du 3^e étage de la façade du bâtiment A ne suivent pas le cintrage ;

Considérant que les façades sont dans un état de dégradation avancée, qu'il y a lieu de prévoir leur rénovation à l'identique et de les remettre en état ;

Espace extérieur :

Considérant que l'intérieur d'îlot est extrêmement dense au niveau du bâti, qu'en ce qui concerne les parcelles concernées par la demande il n'existe pas de superficie perméable ou de végétation ; que la demande prévoit la création d'un patio planté et en pleine terre à l'arrière du site ainsi que trois toitures vertes ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que le patio est créé en supprimant la couverture de la cour à l'arrière du bâtiment A, qu'il s'agit d'une cour étroite et entourée de hauts murs, que sa verdurisation sera difficile et que la lumière naturelle qu'il offre profite à un stock ; qu'il y a lieu de spécifier son utilisation ;

Considérant que les toitures plates des petites extensions du rez-de-chaussée sont verdurisées ;

Considérant que ces interventions sont pourtant bénéfiques d'un point de vue gestion de l'eau, faune et flore, lutte contre les îlots de chaleur et répondent à la prescriptions 0.6 du PRAS même si leurs effets sur le quartier seront très faibles ;

Considérant que ces interventions sont d'autant plus les bienvenues qu'une carence en espace vert est identifiée pour le quartier par Bruxelles Environnement ; qu'il est à regretter qu'elles ne puissent être plus importantes ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de verduriser ou de rendre perméable la cour entre les bâtiments B et C ni la cour d'accès ; qu'une plus grande amélioration à l'échelle globale du site est possible ;

Considérant que la cour à l'arrière des bâtiments à front de rue est, elle, toujours imperméabilisée et accueille des emplacements de stationnement ; que cela en revanche ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS, qu'il n'est pas envisageable de maintenir des emplacements de stationnement en intérieur d'îlot si la majorité des espaces sont alloués à de l'équipement ;

Attendu que la parcelle à l'avant se trouve en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol mais que les parcelles arrière ne sont pas classées ;

Considérant que la prescription générale 0.6 est également d'application en ce que le changement d'affectation occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; que l'occupation projetée impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que les horaires des activités doivent être compatibles avec une fonction résidentielle ; que le changement d'affectation augmente considérablement la fréquentation de l'immeuble ; que l'accès à l'arrière-bâtiment nécessite un passage obligé dans un espace à ciel ouvert (380 personnes le dimanche), génère un va-et-vient en zone de cour ;

Considérant que lors de la visite sur place (24 août 2020), l'utilisation d'une amplification sonore a été confirmée ;

Considérant que pour des activités utilisant une amplification sonore, il y aura lieu d'introduire une demande de permis d'environnement de classe 3 ; qu'à partir de 10 célébrations de mariage ou autres fêtes, une demande de permis d'environnement de classe 2 sera également nécessaire (nécessitant mesures particulières de publicité) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 2m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l'article 13 § 4 de l'ordonnance sol : une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur d'un permis d'urbanisme visant des actes ou travaux en contact avec le sol sur plus de 20 m² sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 ou une catégorie combinée à 0 impliquée par cette demande, et ce avant la délivrance du permis ;

Mobilité :

Attendu que le périmètre de la demande est situé à la limite de la 'zone A' et de la 'zone B', c'est-à-dire entre très bien et bien desservi en transport en commun ;

Attendu que la rue Van Lint possède une piste cyclable marquée en direction du square Albert et des chevrons en direction de la place du Conseil ;

Qu'en ce qui concerne le stationnement vélo, un groupe d'arceaux (capacité de 4 vélos) est présent dans la rue Raphaël, un autre groupe (4 vélos) sur la Place du Conseil ainsi qu'un box à vélos (5 vélos) et qu'un range vélo (8 vélos) ;

Qu'une station Villo ! est située à environ 100 mètres à pied, équipée de 23 emplacements vélos ;

Considérant que le site se trouve à 800m de la gare du midi, soit à 10 min à pied ;

Considérant que le rapport d'incidence met en avant que le stationnement est relativement contraignant dans les environs du site entre 5h et 7h du matin (stationnement riverain), que le taux d'occupation est de 87% dans un rayon de 200m autour du site, qu'entre 15h et 17h, la pression de stationnement est légèrement plus faible avec 80% de taux d'occupation ;

Considérant que selon le demandeur, la plupart des personnes viennent de la région bruxelloise et utilisent les transports en commun pour se rendre sur le site et que pour les personnes habitant en dehors de la région et venant en voiture, aucun

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

problème de stationnement n'est à relever puisqu'ils mutualisent le parking du magasin Lidl situé sur le square Albert I, à environ 3 min à pied ; que le rapport d'incidence mentionne qu'un report en voirie est attendu mais qu'il est similaire à celui de la situation existante ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de parking vélo sur le site ; qu'au besoin le rapport d'incidence mentionne que ceux-ci sont stationnés dans la cour intérieure ou dans les bâtiments ; que cependant il est possible de prévoir un local sécurisé et facilement accessible dédié aux vélos, que le nombre d'emplacements à prévoir pour ce type de destination est à déterminer en fonction du Chapitre V du Titre VIII du RRU ;

Considérant que le rapport d'incidence estime sur base d'une fréquentation maximale de 190 personnes présentes simultanément sur le site, que le nombre de déplacements et le moyen de transport estimés sont les suivants :

- 20% des personnes habitent à proximité et viennent à pied, soit 38 personnes ;
- 50% des personnes habitent Bruxelles, mais trop loin que pour venir à pied. Ces personnes utilisent les transports en commun pour se rendre sur le site, soit 95 personnes ;
- 10% des personnes utilisent le vélo comme mode de déplacement, soit 19 personnes ;
- 20% des personnes viennent de l'extérieur de la région bruxelloise et/ou utilisent la voiture pour se rendre sur le site, soit 38 personnes ;

Qu'il en ressort que le site n'étant pas actuellement occupé au maximum de sa capacité, la diminution de la capacité maximale suite aux travaux ne devrait pas modifier substantiellement la mobilité liée au site d'étude en comparaison avec la situation existante ; que cependant le rapport d'incidence se fie sur une situation existante de fait et non de droit, qu'il y a lieu d'étudier les incidences de mobilité par rapport à la situation de droit ; qu'il serait plus réaliste de tabler l'analyse sur une fréquentation maximale de 380 personnes surtout pour les jours de cérémonie et de célébration (dimanche) ;

Considérant que les plans et formulaires de demande fournis dans la présente demande mentionnent 9 emplacements existants (2 couverts et 7 à l'air libre) ; que 4 de ces emplacements se trouvent dans la cour intérieur devant le bâtiment A et les 5 autres également dans cette cour mais en dehors des parcelles concernées par la demande ; que le rapport d'incidence mentionne que ces emplacements sont dévolus au commerce pour les chargements/déchargement de marchandise mais qu'aucun marquage au sol n'est présent ;

Considérant qu'il y a lieu d'éclaircir la situation de ces emplacements, leur propriétaire ou le droit réel des locataires, leur utilisation, leur autorisation ; que si ceux-ci sont autorisés il y a lieu de prévoir un marquage au sol ; considérant de plus qu'au vu de la réduction de la superficie du commerce de gros il y a lieu de vérifier

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 27 septembre 2023

que ces emplacements sont encore nécessaires et si non de prévoir une végétalisation de cette cour ;

Gestion des déchets :

Considérant que les déchets produits sur le site sont de type ménager ; que chaque lieu de culte dispose de poubelles classiques (sac blanc) qui sont sorties en rue pour le ramassage collectif 1 à 2 fois par semaine selon les quantités produites ; qu'aucun local poubelle n'est présent sur le site et que la demande n'en prévoit pas ;

Considérant que les quantités produites sur le site sont variables, mais sont estimées à environ 2 sacs par semaine et par lieu de culte, soit un total de 16 sacs de déchets ménagers/semaine ;

Considérant que le rapport d'incidence mentionne que lors de la visite du site, plusieurs dépôts de déchets ont été constatés et qu'aucun tri n'est effectué, tous les déchets partent dans la catégorie des déchets ménagers ;

Considérant qu'il n'est pas envisageable de laisser en monticule de sacs poubelles blancs sur l'espace public à chaque collecte de Bruxelles Propreté, qu'il y a lieu de prévoir un local poubelle commun géré par l'ensemble des exploitants et de prévoir des conteneurs permettant le tri sélectif ;

De manière générale :

Considérant que le rapport d'incidence manque d'information notamment en ce qui concerne l'historique des permis délivrés pour le site ; qu'il étudie les incidences non pas en fonction de la situation de droit mais en fonction de la situation de fait ; que les motifs générateurs ne sont pas correctement identifiés ;

Considérant qu'il y a lieu de garantir la compatibilité des affectations prévues avec le logement et le commerce de gros ;

Considérant que la demande n'apporte pas d'améliorations suffisantes à l'intérieur d'îlot mais également au confort des utilisateurs des espaces prévus ; qu'en l'état la demande n'apporte pas de garanties suffisantes de la diminution des nombreuses nuisances déjà connues et dues entre autre à la trop grande densité d'occupation ;

Considérant que d'un point de vue patrimonial les bâtiments sont intéressants et qu'il serait nécessaire de les entretenir et de les rénover ;

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 27 septembre 2023

AVIS DEFAVORABLE

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M. BREYNE	
	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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