

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Présidente M^{me} CARLIER
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. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAËY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par DE CONSTENTIAL BEAUTY WORLD s.c.r.l. –
Objet de la demande	Mettre en conformité la création d'un restaurant au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport, le réaménagement d'une zone de jardin à l'arrière du bâtiment, la modification des annexes arrière, la création d'une devanture commerciale et d'enseignes pour une épicerie et un restaurant
Adresse	Rue de l'Autonomie, 26
PRAS	Zone mixte, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 15 réactions dont 5 demandes 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 sur les sujets suivants :

- Négligence quant à l'obligation de publicité – des affiches ont été déposées seulement à grande distance du bâtiment, l'affichage sur le bâtiment ne correspondait pas à la présente demande ;
- Questionnement sur le type de restaurant et du type de clientèle qui fréquentera cet établissement ?
- Quelles seront les heures d'ouvertures ?
- Le changement d'affectation demandé n'est pas cohérent au vu des nombreuses nuisances prévisibles et de l'incompatibilité manifeste avec le caractère résidentiel du quartier
- Les nuisances (odeurs et bruit) pour le voisinage dues à la cuisine, le barbecue, l'activité nocturne ;
- Comment seront gérées les fumées, odeurs et les poubelles ?
- L'autorisation de diffusion de son amplifié de catégorie 1 laisse présager une fermeture très tardive et par conséquent de nombreuses nuisances – quid de la conformité technique ou de la bonne intégration des équipements spécifiques à une activité de restauration ;
- Risques de nuisances supplémentaires en voirie – trafic en soirée, stationnement en double file, volume des déchets, nuisances sonores en soirée, drogues et insécurités dans le quartier.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte 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, 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 bien sis Rue de l'Autonomie au n° 26, se compose d'immeuble mitoyen de commerce, R+02+étage de toiture en retrait, implanté sur une parcelle de 281m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 e 35, ainsi qu'un jardin implanté sur une parcelle de 160m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 204 a 35 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité la création d'un restaurant au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport, le réaménagement d'une zone de jardin à l'arrière du bâtiment, la modification des annexes arrière, la création d'une devanture commerciale et d'enseignes pour une épicerie et un restaurant ;**

Vu que la demande a été introduite le 11/10/2024, que le dossier a été déclaré complet le 02/01/2025 ;

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

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics ;

Vu que la demande est 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 que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 ; que 15 oppositions ont été introduites ; que l'avis des riverains est unanime quant à la présence surnuméraire d'établissements de type HoReCa et la problématique qu'ils génèrent, leur incompatibilité avec le tissu urbain résidentiel, les réalités locales et une vie de quartier qualitative :

- que de manière générale, les anciens commerces textiles de gros du Triangle sont remplacés par des nouveaux commerces aux horaires tardifs, sans jours et heures d'ouverture fixes, créant de plus en plus de pression sur le tissu social, d'exacerbation des problématiques existantes et d'intensification des nuisances ; que les difficultés structurelles existantes s'en trouvent exacerbées – surutilisation de l'espace public et saturation de la voirie, stationnement sauvage, livraisons à toutes heures, gestion problématique des déchets, tapages diurnes et nocturnes, attroupements bruyants,

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

bagarres, consommation de boissons alcoolisées sur la voie publique, fêtes en intérieur d'îlot, insécurité, incivilités récurrentes, délinquance et agissements illicites, absence d'hygiène ;

- que la situation est devenue incontrôlable, le quartier enlaidi, la diversité commerciale inexistante ; que beaucoup de commerces (épicerie, coiffeur, ...) ont également une activité supplémentaire d'HoReCa ;
- que par rapport à la présente demande, le commerce existant a déjà été l'objet de plaintes pour son activité illicite ; que le projet ne donne aucune garantie contre l'utilisation de la cour en intérieur d'îlot (barbecue), quant à la conformité technique des installations et leur bonne intégration ; que l'extension en zone de cour, utilisée comme cuisine, est illégale ; que l'autorisation de diffusion de son amplifié octroyée en 2023 est incompréhensible alors qu'aucune demande de permis d'urbanisme pour changer l'utilisation de l'activité commerciale n'était introduite ; que la procédure et l'obligation de publicité de l'enquête publique n'ont pas été respectées ;

Vu *la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa* ; vu que le lieu a déjà en 2023 fait l'objet d'un Arrêté de Fermeture du Bourgmestre suite à plusieurs rapport de Police (SitRep) pour exploitation illégale d'un débit de boissons voire même une salle de fête, l'avis sur la partie HoReCa du projet est défavorable ; par ailleurs, la nature « Commerce » implique de respecter les règles fédérales en matière de jour de fermeture hebdomadaire ainsi qu'en matière des horaires d'ouverture/fermeture des commerces ;

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 qu'en matière environnementale, une déclaration préalable d'environnement (PE 104/2023) a été introduite le 06/07/2023 pour l'établissement situé à gauche (l'épicerie) ; que la *déclaration de diffusion de son amplifié de catégorie 1* a été déclarée complète le 08/09/2023 ;

Que celle-ci s'inscrit dans le cadre de *l'Ordonnance relatif aux permis d'environnement* qui soumet la diffusion de son amplifié après minuit à une déclaration de classe 3 ; elle ne permet pas au Collège des Bourgmestre et Echevins de statuer sur la délivrance ou le refus d'une autorisation mais uniquement d'émettre un accusé de réception de dossier complet assorti de conditions d'exploitation encadrant cette diffusion ; que ces conditions proviennent de *l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant les conditions de diffusion du son amplifié dans les établissements ouverts au public* ; que dans le cas présent, une catégorie 1 a été déclarée à savoir la diffusion de son électroniquement amplifié ayant un LAeq,15minutes, glissant de moins de 85dB(A) ; que ce volume est le volume maximal auquel peut être confronté le public présent dans l'établissement ;

Vu qu'en parallèle, l'exploitant doit également veiller à respecter *l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre les bruits de voisinage* qui protège les personnes du volume sonore auquel elles sont exposées involontairement en tant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

que riverain par exemple, ces normes dépendent de la zone du PRAS, du jour et de l'heure ; que des mesures de bruit peuvent être effectuées dans les logements dont les occupants en font la demande sur le portail régional Info.bruit afin d'objectiver la nuisance perçue ;

Vu l'archive communale à cette adresse :

- n° 30198 (PU 23356) – Construire une maison – permis octroyé le 18/11/1938 ;
- n° 32636 (PU 25818) – Transformations – permis octroyé le 4/09/1947 ;
- n° 32834 (PU 26027) – Transformations – permis octroyé le 23/03/1948 ;
- n° 43734 BIS (PU 36397) – Transformer et agrandir l'immeuble – permis octroyé le 06/01/1971 ;
- n° 50118 E (RPU 47834) – Étendre un bâtiment existant pour y créer 4 logements supplémentaires et changer l'affectation d'un bureau en logement – demande de permis refusée le 16/03/2015 ;
- n° 50136 K (RPU 49060) – Mettre en conformité un rez-de-chaussée commercial – demande de permis refusée le 12/07/2017 faute de plans modificatifs introduits ;
- n° RPU 52014 – Régulariser le rez-de-chaussée commercial d'un immeuble de rapport (PV 2019/2767) – demande de permis refusée le 22/08/2023 ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1991), le bien est répertorié en tant que maison de commerce qui comporte 2 unités de logement et qui présente une surface bâtie au sol de 247m² ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2019/2767), dressé en date du 15/02/2019, il a été constaté que des travaux ont été réalisés sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ; l'infraction concernant la modification d'aspect de la façade à rue est directement liée à la division du rez-de-chaussée commercial en deux unités distinctes ; à l'époque de la division (entre 1992 et 1993), un permis d'urbanisme était requis pour une telle modification ; par ailleurs, l'autre infraction commise concerne le non-respect des conditions du permis d'urbanisme refusé (RPU 49060) ; le contrevenant (la s.a. AXEL), bien qu'informé de la situation infractionnelle, est resté inactif ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16251), l'immeuble est un immeuble mixte qui comprend 1 commerce aménagé aux rez-de-chaussée et entresol, ainsi que 3 unités de logement indépendantes ; outre l'aménagement de l'espace commercial, les plans ne sont plus à jour en ce qui concerne l'aménagement et l'utilisation des lieux, les volumes arrière (terrasse de toit) et l'aspect architectural de la façade à rue ;

Considérant que le projet aménage au rez-de-chaussée deux espaces commerciaux :

- une épicerie de +/- 63,60m²
+ vitrine (13,36m²), chambre froide (7,12m²), accès à la terrasse couverte (+/- 59m²) et à la zone de jardin (+/- 128m²), caves et wc au sous-sol via un escalier privatif ;
- un restaurant avec une salle de consommation de +/- 65,70m² comprenant 46 places assises
+ vitrine (14,47m²), 1 wc, 1 local administratif, 1 cuisine dans une annexe secondaire en intérieur d'îlot (10,96m²), 1 barbecue ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- Régulariser le maintien de l'infraction relative à la division du rez-de-chaussée commercial et la création (en 2021) d'un commerce de vente de détail (côté gauche) et d'un restaurant (côté droit) au rez-de-chaussée d'un immeuble de rapport ;
- Régulariser la cuisine du restaurant située dans une annexe en zone de cour, côté gauche, construite après 2021 en lieu et place d'un volume dont la démolition avait été octroyée par permis en 1971 mais réalisée bien après ;
- Régulariser la modification d'une annexe, côté droit, en la réduisant, afin d'y aménager espaces de travail et de repos pour le personnel du restaurant ;
- Suppression de l'accès à l'entresol et de son utilisation ;
- Réaménagement de la zone de cour et jardin – terrasse couverte (de +/- 59m²) et cour arrière en gazon avec plan d'eau (de +/- 128m²) ;
- Création de nouvelles devantures commerciales et d'enseignes (4) pour une épicerie et un restaurant ;

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

Considérant que l'annexe secondaire, non contigüe au bâti principal, a été reconstruite en partie en intérieur d'îlot ; que la zone imperméabilisée représente +/- 71,40m² (dont une partie couverte) ; que le projet envisage l'aménagement d'une zone plantée de pleine terre de +/- 122,60m² ; que le potentiel de la zone de jardin est inexploité ; que son utilisation est limitée aux commerces (zone réservée pour le personnel selon la note explicative) ;

Qu'en intérieur d'îlot, aucune augmentation du bâti existant n'est tolérée ;

Que le changement d'utilisation et le placement inévitable de techniques qui y est lié occasionnent des nuisances en intérieur d'îlot (olfactives et sonores), préjudicient le voisinage, d'autant plus que la cuisine et le barbecue sont situés en intérieur d'îlot ;

Que le changement d'affectation impacte le niveau sonore de l'intérieur d'îlot et ne préserve pas l'intimité du voisinage ; que la cuisine n'est pas intégrée au bâti existant principal ; que pour accéder à la cuisine, il faut traverser la zone de cour ; que les ouvertures de la cuisine propagent le bruit vers l'extérieur ;

Que la demande ne renseigne pas les équipements techniques de la cuisine, les aménagements liés au barbecue, l'implantation des sorties à l'air libre ; que les extracteurs ne sont pas positionnés ; que les installations ne peuvent impacter le voisinage immédiat, ni créer des nuisances incommodantes pour l'intérieur d'îlot ; que l'impact du projet sur l'environnement immédiat ne peut être évalué en l'état ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 29, chapitre VI du Titre I – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation* ; que les conduits d'évacuation des hottes professionnelles, en ce compris ceux du secteur HORECA, nécessitant le rejet de gaz de

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

combustion, de condensation ou d'odeur, ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ;

Que ces installations sont réalisées en priorité à l'intérieur de la construction ; que les vapeurs, fumées et émanations résultant des opérations de préparation alimentaire du secteur professionnel (dont l'HoReCa) sont évacuées par un dispositif efficace sans incommoder ni les occupants ni le voisinage ; que ces informations sont manquantes ; qu'en l'état, la configuration des lieux y contrevient ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 46, chapitre VII du Titre I – barbecues* ; que les barbecues fixes sont placés de manière à éviter la création de tourbillons et la dispersion de suie et/ou odeur en intérieur d'îlot afin de ne pas incommoder le voisinage ;

Que s'ils sont accolés contre une construction, ils disposent alors d'un conduit de fumée placé le long de la façade de la construction principale et débouche au-dessus du niveau de corniche ; qu'à défaut, ils sont établis à plus de 4 mètres de toute construction ; que le dispositif tel que représenté y contrevient ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; que la demande ne fait pas état de la présence d'une citerne d'eau de pluie ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est envisagée, comme une temporisation et une réutilisation des eaux pluviales ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que l'annexe secondaire, non contigüe au bâti principal, dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle avant et empiète dans la zone de jardin ;

Que cette annexe, démolie et reconstruite après 2021, est implantée au-delà de la zone bâtie autorisée ; que cette nouvelle configuration est contraire aux réglementations actuellement en vigueur et n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 12, aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que l'aménagement projeté ne valorise pas le développement de la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;

Que le potentiel du jardin, près de 128m², n'est pas exploité pour l'affectation qui en a besoin – à savoir le logement ; qu'en l'état, l'aménagement n'est pas qualitatif ni pertinent ; que par ailleurs, un des enjeux d'aujourd'hui est de privilégier un aménagement paysager pérenne qui puisse participer à la régénération de la biodiversité locale ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 56, chapitre VII du Titre I – maintien d'une surface perméable* ; que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux $\frac{2}{3}$ de leur superficie ; que la superficie imperméabilisée (+/- 71,40m²) représente plus de la moitié de la superficie perméable de pleine terre (+/- 122,60m²) ;

Considérant que la demande ne respecte pas le *bon aménagement des lieux* :

- La division de l'espace commercial unique en deux entités de dimensions inappropriées (largeur de 1,17m à 4,20m, profondeur de 18,96m) est peu qualitative et contraire à une optimisation spatiale (perte de fonctionnalité, manque de contrôle social, ...) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

- La configuration des lieux à l'alignement n'est plus adéquate compte tenu du changement d'utilisation commerciale – profondeur des vitrines (5,70m) et du passage couvert, porte d'entrée des commerces en retrait ;
- L'offre en sanitaire du restaurant est insuffisante ;
- L'entresol est rendu inaccessible par la suppression de l'escalier y accédant ;
- De manière générale, manquement des installations techniques et de leur implantation – local poubelles, extractions mécaniques sorties à l'air libre, production d'eau chaude, équipements de cuisine, ...
- L'avis du SIAMU CP.2012.0571/6 du 30/01/2025 est incomplet (antécédents : avis concernant l'aménagement d'un snack en 2021 et 2022) ; il ne porte que sur la mise en conformité d'un restaurant de 253m², comprenant une salle de consommation pour 46 personnes ; l'entièreté du rez-de-chaussée doit être pris en compte ;

Considérant que la déclaration de diffusion de son amplifié de catégorie 1 de 2023 ne dispense pas le demandeur de solliciter et d'obtenir, préalablement à la mise en place et à la mise en service, les autorisations requises en vertu d'autres législations, notamment un permis d'urbanisme ; que cette déclaration a été demandée pour l'épicerie ; qu'elle ne se motive pas et n'est pas applicable à un commerce qui doit respecter les règles fédérales en matière de jour de fermeture hebdomadaire ainsi qu'en matière des horaires d'ouverture/fermeture ;

Considérant que les dérogations sont importantes et attestent d'une exploitation excessive de la parcelle ; que l'agencement projeté ne s'intègre pas à la configuration des lieux et porte préjudice à l'intérieur d'ilot ; que la nature de l'activité commerciale n'est pas compatible en l'état avec l'habitation ;

Considérant qu'il convient de faire une refonte totale du projet ; que la division de l'espace commercial de la situation de droit n'est pas pertinente et contraire au bon aménagement des lieux ; qu'il convient de proposer un seul espace commercial avec une porte d'entrée à l'alignement, de privilégier l'utilisation de la zone de cour et jardin pour du logement ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun ; qu'il y a lieu toutefois de fournir une note mobilité compte tenu du nombre de personnes pouvant être accueillies simultanément ;

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 ;

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

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 22 mai 2025

Considérant que la demande déroge 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, 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 des modifications sont apportées aux vitrines du rez-de-chaussée ; que l'optimisation de l'utilisation de l'espace disponible et la réponse aux exigences opérationnelles des 2 commerces ne sont pas atteintes ; que le maintien des 2 vitrines sur une profondeur de 5,69m ne se motive pas compte tenu de la nature des activités commerciales qui n'en ont pas l'utilité ;

Que l'expression de la façade, en tant qu'interface entre l'espace public et l'activité commerciale, doit être en phase avec la nouvelle fonction ; qu'il y a lieu de revoir l'expression architecturale et la composition de façade de manière à les adapter à la nouvelle utilisation commerciale projetée au rez-de-chaussée/entresol ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

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 22 mai 2025

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
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. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAËY	