

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par REGARD SUR LE MONDE s.c.
Objet de la demande	Transformer le rez-de-chaussée de café et atelier-garage vers snack avec consommation sur place et entrepôt accessoire et réaménager les sous-sols d'un immeuble mixte
Adresse	Chaussée de Mons, 226
PRAS	Zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 5 courriers d'opposition avec 1 demande à être entendu.

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

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Le réclamant (représentant plusieurs voisins de la Rue Raphaël) a été entendu sur les sujets suivants :

- Pas d'opposition en tant que soi à l'existence d'un établissement mais aimerait trouver une solution aux nombreux problèmes afin de rétablir une cohabitation harmonieuse et un respect du savoir-vivre ;
- Beaucoup de nuisances sonores – la musique est diffusée régulièrement à un volume excessif, audible même une rue plus loin ;
- Configuration actuelle inadaptée – pas de sas pour isoler du bruit intérieur perçu à l'extérieur, entrées et sorties fréquentes de la clientèle entraînant des ouvertures répétées de la porte, quid vitrage phonique (contre le bruit intérieur intense) ?
- Comportements inappropriés de la clientèle aux abords de l'établissement – attroupements bruyants, personnes alcoolisées, incivilités, altercations ;
- Service de Police averti sans résultat.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

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, 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 terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 0+3 ;

Vu la note administrative communale du service Développement Économique – Guichet Unique HoReCa – le Collège a autorisé en séance du 04/02/2025 le renouvellement d'autorisation d'exploitation d'un HoReCa – Source du Quartier / Regard sur le Monde SNC (0728.872.252) – en tant que débit de boisson (avec alcool) ; qu'en séance, il a été précisé qu'il s'agissait d'un café avec petite restauration (pas d'un snack) ;

Vu les recommandations du Collège concernant la mixité et la diversification du commerce ; l'installation et/ou le maintien de commerces HoReCa est jugée opportune qu'à condition sine qua non que la qualité résidentielle du quartier ne soit pas impactée ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n°226, immeuble mitoyen R+02+TV, implanté sur une parcelle de 226m², cadastrée 5^{ème} Division – Section B – n° 256 k 7 ;

Vu que la demande vise à **transformer le rez-de-chaussée de café et atelier-garage vers snack avec consommation sur place et entrepôt accessoire, ainsi qu'à réaménager les sous-sols d'un immeuble mixte** ;

Vu que la demande a été introduite le 29/09/2025, que le dossier a été déclaré complet le 18/02/2026 ;

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 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 l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Vu que l'enquête publique s'est déroulée du 30/03/2026 au 13/04/2026 ; que les oppositions introduites portent sur les points suivants :

- opposition à la régularisation de cet établissement en l'état ;
- nuisances importantes et répétées générées par l'établissement existant, les nuisances sonores constituant le principal problème – musique diffusée à un niveau élevé (à des heures tardives), attroupements extérieurs bruyants ;
- sentiment général d'insécurité et de dégradation du cadre de vie pour les habitants ;
- sentiment d'impunité renforcé si d'emblée la mise en conformité est autorisée par simple demande ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 12281 (PU 12828) – modifier la façade – permis octroyé le 25/08/1909
- n° 31075 (PU F24231) – renouveler la toiture de l'atelier – permis octroyé le 26/04/1940
- n° 42433 (PU 36441) – modifier la façade – permis octroyé le 26/02/1965
- n° 49637 BIS (RPU 47634) – rénover le logement sous la toiture et changer l'affectation du rez-de-chaussée en une salle de réception – permis refusé le 17/07/2012
- n° 50119 Y (RPU 48047) – aménager une salle de fête au rez-de-chaussée et rénover les appartements aux étages – permis refusé le 22/10/2013
- n° 50137I (RPU 49217) – rénover et réaménager un immeuble mixte – permis refusé le 12/04/2016
- n° 50154 B (PU 49613) – mettre en conformité un logement au 3^{ème} étage d'un immeuble mixte – permis octroyé le 21/11/2017
- n° RPU 51755 – mettre en conformité la cuisine – permis refusé le 05/10/2021
- n° 51382 (RPU 52438) – mettre en conformité la cuisine d'un restaurant dans un immeuble mixte – permis refusé le 24/01/2023

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'utilisation du commerce, pour le changement de destination d'une partie du sous-sol et de l'activité économique autre que commerce, pour des changements d'aspect en façade à rue ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/16430), l'immeuble est une maison de commerce qui comprend au rez-de-chaussée un commerce (HoReCa en partie avant) et une activité productive (atelier en partie arrière), aux étages du bâtiment 3 unités de logement ;

Vu les renseignements cadastraux (modification de 1992), le bien est répertorié en tant qu'immeuble à appartements qui a été divisé en 7 lots – soit, 2 lots de commerce (lot 1 de 73m² et lot 2 de 184m²), 1 lot de logement, 4 lots de cave (lots 4-5-6-7 de 18m²-16 m²-29m²-13 m²) ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU 49613), le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 3 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

Vu les 5 demandes de permis précédentes, toutes refusées, qui entre autres visaient à changer l'affectation du rez-de-chaussée ;

Considérant que la présente demande impacte les lots 1 et 2 du rez-de-chaussée (lot 2 – activité productive devient l'accessoire du lot 1 – commerce), ainsi que les 4 lots du sous-sol ; qu'elle vise à mettre en conformité un café avec petite restauration et plus particulièrement l'aménagement de la cuisine, à changer l'affectation d'un ancien garage en entrepôt (utilisé par le snack) et en emplacements de stationnement voitures (2), à réaménager le sous-sol (local commun avec évier, local poubelles, cave faisant office de réserve/cuisine pour le commerce).

Considérant que l'aménagement suivant est projeté :

- -01 Caves privatives (3), réserve du commerce, locaux compteurs, local poubelles ;
- +00 Entrée cochère commune (porte placée à l'alignement) donnant accès au sous-sol, aux logements, à un parking (2 emplacements) et à un stockage (+/- 46,60m²) ;
Commerce de type HoReCa – entrée distincte à rue, salles de consommation (2), bar avec accès au sous-sol (via escalier commun), sanitaires (2), cuisine, réserve (chambre froide) ;
- Toit Sur la plateforme arrière – exutoire de fumée, extracteur cuisine/sanitaires ;
- Façade arrière – conduit extérieur (Ø 250) ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue et les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ;

Que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation moyen à fort ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée ; que la demande ne propose aucune mesure de gestion des eaux de pluie ; qu'il convient d'envisager une citerne aérienne, qui de surcroît placée à côté des toilettes du commerce permettrait de réutiliser l'eau récoltée ;

Que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales sur 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 ; que toute initiative qui participe à la rétention des eaux de ruissellement afin de soulager le réseau d'égouttage en cas de fortes pluies, est la bienvenue ;

Considérant que la *prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots*, est également d'application en ce que le changement de destination et le placement de technique en toiture occasionnent des nuisances en intérieur d'îlot (olfactives et sonores) et préjudicient le voisinage ; que l'activité doit être compatible avec l'habitation ;

Qu'excepté le lundi (jour de fermeture), le commerce est ouvert tous les jours de semaine de 11h00 à 24h00, le week-end de 11h00 à 01h00 ; que le commerce en l'état porte préjudice aux

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

qualités résidentielles du quartier ; que l'aménagement et la configuration des lieux doivent être adaptés pour y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 29, chapitre VI du Titre I – conduits d'évacuation des systèmes de ventilation*, plus précisément les paragraphes suivants :

§2. Les conduits d'évacuation des hottes professionnelles, nécessitant le rejet de gaz de combustion, de condensation ou d'odeur, ne portent pas atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ;

§3. Les conduits extérieurs sont établis le long de la façade arrière du bâtiment principal en répondant aux conditions suivantes :

- ils sont élevés à une hauteur suffisante pour éviter la création de tourbillons et la dispersion de suie et/ou odeur en intérieur d'îlot afin de ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles de l'immeuble et du voisinage ;
- ils sont situés à une distance suffisante des fenêtres pour ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- ils sont placés de manière à ne pas masquer les baies et à s'intégrer au mieux aux caractéristiques architecturales de la construction qui leur sert de support ;

§4. Les vapeurs, fumées et émanations, résultant des opérations de préparation alimentaire du secteur professionnel, sont évacuées par un dispositif efficace sans incommoder ni les occupants ni le voisinage ; les conduits débouchent à une hauteur qui dépasse de minimum 1 mètre la hauteur du toit le plus haut dans un rayon de 30 mètres ; ces cheminées sont établies conformément aux prescriptions des normes en vigueur ;

Considérant que la demande ne détaille pas suffisamment les solutions techniques qui seront mises en œuvre ; qu'elle est incomplète pour évaluer les impacts sur l'environnement immédiat (débits nécessaires, besoins réels, dimensionnements et cotations, positionnement du conduit et sortie à l'air libre par rapport aux baies en façade et versant arrière, ...) ; qu'aucune garantie n'est apportée en termes d'efficacité et de performance ; que les conduits d'extraction ne peuvent déboucher en toiture à proximité d'une fenêtre ; que la façade arrière n'est pas renseignée ;

Considérant que la demande ne déroge pas au *RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne*, en ce que la profondeur bâtie est en situation de droit et qu'elle n'est pas impactée par le projet ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 6, toiture d'une construction mitoyenne*, en ce que seules les souches de cheminée peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Que l'extracteur cuisine/sanitaires ne peut être placé sur la plateforme du toit plat ; qu'il doit être placé en intérieur, dans le bâti ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que la demande contrevient au *bon aménagement des lieux* en ce que le commerce du lot 1 englobe celui du lot 2 en supprimant l'activité productive ; que ces superficies plancher supplémentaires ne sont pas optimisées et ne se motivent pas ; que la répartition spatiale, l'organisation des espaces et l'emplacement des stockages ne sont pas

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

pertinents ; que les modifications projetées ne permettent pas d'améliorer la configuration existante, ni de réduire les impacts pour le voisinage ;

Que la partie arrière (lot 2) est transformée d'atelier-garage pour voiture en parking et en stockage accessoire au lot 1 ; que le stockage du commerce est excessif et n'est pas rationalisé ; que les surfaces utiles de l'établissement existant sont à peine augmentées ;

Que la pertinence de la demande en l'état n'est pas claire – quel utilité et intérêt pour l'exploitant du commerce à récupérer le lot 2 ? que seul le bureau du lot 2 est attribué au commerce pour y aménager une cuisine ;

Que les logements sont préjudiciés par l'aménagement ; que les espaces de rangement attribués aux logements sont impactés (réduits) par le réagencement du sous-sol ; que le local poubelles ne peut à la fois servir aux logements et au commerce ; que ce type de local nécessite une extraction mécanique ; que la pertinence d'un espace commun avec évier n'est pas avérée ;

Que le projet ne rencontre pas toutes les exigences du SIAMU ; que l'exutoire de fumée de 1m², prévu en toiture du parking, est implanté trop proche de la façade arrière du bâtiment ; qu'il doit se situer au moins à 5,00m de distance horizontale de la façade arrière du premier étage ;

Que les emplacements vélos prévus dans le garage ne sont pas qualitatifs et ne peuvent être repris au cadre VIII de la demande ; que la création d'emplacements tant voitures que vélos n'est pas motivée ;

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 ;

Que le projet propose de déplacer la porte sectionnelle existante en retrait et de la remplacer par une double porte en bois placée à l'alignement ; que les représentations au plan sont lacunaires – quid de l'aspect des matériaux des autres éléments de façade ?

Que le choix du matériau bois est qualitatif ; qu'il convient également de proposer une porte cochère historique panneautée à 2 vantaux, d'aligner l'imposte vitrée supérieure des 2 baies du rez-de-chaussée, d'envisager un panneau opaque en partie inférieur de la vitrine, de définir l'emplacement de la (video)parlophonie et boîtes aux lettres des logements ;

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 23 avril 2026

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 23 avril 2026

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} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	