COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président	M^me^ CARLIER
Secrétaire	M^me^ DE CORT
Urbanisme	M^me^ MESSU

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^me^ BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

/

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par **NAJAM & SON srl**
Objet de la demande	**Modifier en partie la destination du rez-de-chaussée de « activité productive de type garage mécanique » vers « commerce de type salle de fêtes », la destination de la cave de « activité de type garage mécanique » vers « logement » et remplacer la porte de garage.**
Adresse	Chaussée de Mons, 627G
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 21 réactions et 4 demandes à être entendu.

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

La demanderesse a été entendue.

Les réclamants ont été entendus :

- Le projet est inacceptable pour les raisons suivantes :
  - Manque de stationnement ;
  - Engendra des accidents en plus et, pour le moment, il y en a déjà beaucoup ;
  - Plus de circulation ;
  - Sécurité des riverains/enfants ;
  - Une salle de fête apporte beaucoup de monde en plus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant 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 générale ;

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 » et « 3 » ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n°627G, maison mitoyenne R+02+TP, implantée sur une parcelle cadastrée 1ère Division, Section A – n° n°594 P2 ;
Vu que la demande vise à **changer l'affectation de l'atelier (garage mécanique) en commerce de type « salle de fêtes », du sous-sol en logement (caves pour les logements aux étages) et à remplacer la porte de garage ;**

Vu que la demande a été introduite le **07/06/2025**, que le dossier a été déclaré complet le **01/09/2026** ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **15/10/2026** au **29/10/2026**, et que 21 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- **Nuisances sonores et atteinte à la tranquillité du voisinage** – amplification sonore, allées et venues des visiteurs notamment en soirée, au détriment du repos et de la tranquillité des riverains ;
- **Problème de mobilité, pression sur le stationnement et utilisation des parkings privés** – les réclamants craignent un afflux important de véhicules susceptible d'aggraver les difficultés de stationnement déjà rencontrées dans le quartier ; que cette situation n'aggrave les occupations irrégulières de parkings privés et les nuisances qui en découlent pour les commerces riverains, elle pourrait accroître les risques pour les piétons et les cyclistes, dans un secteur que les réclamants juge déjà insuffisamment adapté aux mobilités actives ; ils soulignent que le quartier connaît déjà d'importantes difficultés en matière de mobilité et de stationnement ;
- **Propreté et sécurité publique** – l'abandon de déchets, les dégradations de l'espace public et le stationnement gênant sur les trottoirs ou devant les accès privatifs ;
- **Contexte local et impact sur la qualité de vie des riverains** – l'implantation d'une salle de fêtes dans le quartier n'est pas cohérente avec les objectifs visant à améliorer la qualité de vie des habitants, à réduire les nuisances et à encourager les mobilités actives ; risque d'accentuer les problèmes existants plutôt que d'améliorer le cadre de vie des habitants ;
- **Présence d'autres sources de nuisances** – la présence d'une caserne de pompiers à proximité du site, constitue déjà une source de nuisances sonores ponctuelles ; la chaussée de Mons est déjà fortement sollicitée par la circulation automobile et les activités économiques présentes dans le quartier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

- **Inadéquation du projet avec le caractère résidentiel du quartier** – les réclamants considèrent que les infrastructures existantes et la configuration du quartier ne sont pas adaptées à l'accueil d'une activité générant un nombre important de fréquentation. Elle estime dès lors que le projet est peu compatible avec le caractère essentiellement résidentiel du quartier ;
- **Sentiment d'insécurité et fréquentation du site** – la présence d'un nombre important de visiteurs, particulièrement en soirée et durant la nuit, est susceptible d'engendrer des problèmes de sécurité et de perturber davantage le cadre de vie du voisinage.
- **Information du public, déroulement de l'enquête publique et participation citoyenne** – le panneau d'enquête publique n'aurait été placé que récemment et à une distance d'environ 50 mètres du bien concerné, plusieurs habitants n'ont pris connaissance du projet que tardivement ;
- **Demande d'évaluation approfondie des incidences du projet sur le voisinage** ;
- **Prise en compte des réclamations et des impacts du projet** ;

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 3.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme ;
    - dérogation au RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 46629 (PU 40161) – transformations du rez-de-chaussée – permis octroyé le 04/07/1989
- n° 47156 (PU 40587) – Transformer le rez (garage-atelier) : façade et aménagement intérieur – permis octroyé le 23/04/1991

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale du 12/09/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions de la Direction Gestion et Inspection Bruxelles Mobilité libellé comme suit :
« *Considérant qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc..) ; qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (https://apps.osiris.brussels ou https://www.osiris.brussels); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail (guichetosirisloket@sprb.brussels).* » ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Considérant que, selon la situation de droit, le rez-de-chaussée est affecté à un atelier de garage mécanique tandis que les étages sont affectés au logement ;
Considérant que la situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce qui concerne la modification de l'aspect architectural de la façade avant, notamment au niveau de la porte d'entrée des logements et de la porte de garage ;
Considérant que la demande ne concerne que le changement d'affectation du rez-de-chaussée et du sous-sol sis au n°315 ;

Vu qu'au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peut être considéré comme régulier est de 2 (RU 2020/10818, archives :formulaire statistique du PU 40586) ; que les plans ne sont pas à jour en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, l'aménagement et l'utilisation des lieux ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié comme une maison unifamiliale sans cave habitable comprenant un logement ;

Considérant que la demande vise, en situation projetée, à modifier l'affectation de l'ensemble du rez-de-chaussée actuellement affecté à un atelier de garage mécanique en un commerce de type « salle de fête » ou « espace événementiel », à changer la destination du sous-sol actuellement affecté à l'atelier en caves pour les logements situés aux étages, ainsi qu'à remplacer la porte de garage en façade avant ;

Considérant que le rez-de-chaussée est actuellement sans exploitation ; que le projet a pour objectif de réaffecter cet espace en un lieu événementiel destiné à la location pour l'organisation d'activités festives telles que des anniversaires, baptêmes, réceptions, séminaires, conférences et autres événements similaires ;

Considérant que la ***prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots,*** est d'application en ce que la densité du bâti est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) et que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée ;

Considérant que le changement de destination 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 les lieux seraient accessibles du lundi au dimanche de 09h00 à 22h00 ; que la demande est également lacunaire en ce qu'elle ne renseigne pas le taux d'occupation maximale des locaux ;

Considérant que la demande mentionne, dans la note explicative, l'usage d'une amplification sonore ainsi que l'isolation de la salle de réception au moyen de panneaux acoustiques ; que toutefois, aucun élément ne permet de garantir que ces seuls aménagements seront suffisants pour limiter les nuisances sonores à l'égard du voisinage ; qu'en l'absence de données objectives permettant d'évaluer l'impact acoustique de l'exploitation projetée, il y a lieu de fournir une étude acoustique démontrant le respect des normes en vigueur et l'absence de nuisances excessives pour les riverains ;

Considérant que la demande ne peut être évaluée en connaissance de cause au regard du caractère incomplet et lacunaire des informations fournies ; que les documents produits ne

permettent pas d'apprécier précisément l'ampleur du projet ni les mesures envisagées pour limiter ses incidences ;

Considérant que le changement d'affectation projeté est susceptible d'augmenter considérablement la fréquentation de l'immeuble ; que cette intensification de l'occupation est de nature à engendrer des nuisances pour le voisinage, notamment en termes de bruit, de va-et-vient et d'occupation des espaces ; qu'en l'absence d'informations suffisantes et de documents complets, il n'est pas possible d'évaluer correctement l'impact du projet sur son environnement immédiat ;

Considérant que les documents graphiques sont lacunaires ; que la demande prévoit l'isolation de la salle de réception à l'aide des panneaux acoustiques mais ne le dessine pas sur plan ; que le plan d'aménagement du sous-sol n'est pas joint à la demande ; que les plans de réalisation ne sont pas à la bonne échelle (1/50ème) ;

Considérant que la représentation des techniques est lacunaire ; que la sortie en toiture du conduit de hotte n'est pas localisée dans la représentation en plan ; que le matériau du conduit n'est pas défini ;

Considérant que seules les souches de cheminée et de ventilation peuvent déboucher en toiture ; qu'un extracteur extérieur est à exclure ; que les installations ne peuvent impacter le voisinage immédiat, ni créer des nuisances olfactives incommodantes pour l'intérieur d'îlot ;

Considérant par ailleurs que la demande prévoit, sauf erreur de notre part, la transformation de la toiture en « shed » de l'atelier en toiture plate ; que cette intervention s'apparente à une démolition/reconstruction de la construction existante ; qu'aucune démolition ni reconstruction n'est autorisée en intérieur d'îlot ; que cet aspect du projet n'est dès lors pas acceptable ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ;

Considérant que vu la localisation en intérieur d'îlot, la demande ne répond pas au ***bon aménagement des lieux*** en ce que :

- Les plans sont lacunaires quant aux dispositions en matière de prévention incendie – sortie de secours à l'opposé de l'entrée de la salle ;
- Les horaires des activités en dehors des heures de bureau ne sont pas compatibles avec une fonction résidentielle ;
- Les équipements sanitaires sont inadaptés compte tenu de la nature de l'activité (3 wc exigüe) et de plus sont inaccessibles aux PMR ;
- Manquement du taux d'occupation maximal – données indispensables pour dimensionner les équipements, l'extraction et le débit d'air neuf… ;
- Il manque des informations indispensables à faire figurer sur plan – hotte et conduit d'évacuation, mesures envisagées d'isolation phonique ;
- Pas de sortie à l'aire libre en toiture – renouvellement d'aire ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 5 novembre 2026

Considérant qu'en l'état, la pertinence de cette activité ne se motive pas ; qu'elle est implantée dans un environnement inapproprié – une salle de fête en intérieur d'îlot étant contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant par ailleurs que la demanderesse a indiqué en séance que la capacité d'accueil maximale serait de 85 personnes ; qu'il y a dès lors lieu de dimensionner les équipements projetés sur la base de cette capacité maximale ; que le projet doit être évalué en tenant compte de cette fréquentation ;

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

Considérant que l'ensemble des menuiseries de la façade avant a été remplacé sans respect du matériau ni de la teinte d'origine ; que l'aspect architectural des portes d'entrée et de garage a été modifié ; qu'à l'emplacement de l'ancienne porte de garage, la demande prévoit la création de trois baies verticales équipées de châssis en aluminium ainsi que d'une porte double ouvrant ;

Considérant que l'élévation de la façade avant n'est pas légendée ; que les matériaux composant la façade ne sont pas identifiés ; que le matériau de la porte d'entrée ainsi que celui des châssis des étages ne sont pas renseignés sur les plans ; que les éléments en pierre bleue ne sont pas davantage identifiés ; qu'il y a lieu de compléter les documents graphiques afin de permettre une évaluation correcte de l'intégration architecturale du projet ;

Considérant que l'***article 126 §11 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 ;

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 le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale a émis un avis défavorable sur le projet, en date du 12/09/2026 ;

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 ;

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