

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

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

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES, À ANDERLECHT, MAISON DU PROTESTANTISME
Objet de la demande	Régulariser le changement d'affectation d'une ancienne école en espace de bureau pour l'ASBL maison du Protestantisme et création d'un espace de culte, installer 2 escaliers de secours et 2 dispositifs "publicitaire" - nom de l'ASBL
Adresse	Rue Brogniez, 44 - 46
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'une 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 16 février 2023

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement 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'une ancienne école en espace de bureau pour l'ASBL maison du Protestantisme, à créer un espace de culte, et installer 2 escaliers de secours et 2 dispositifs "publicitaire" au nom de l'ASBL ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/04/2022 au 11/05/2022 pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 24) équipement 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 particulière 8.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'équipement ;
- 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) ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 1. réaction, que ces dernières portent principalement sur :

- L'absence de documents sur la plateforme Openpermits

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Situation du site :

Attendu que le site concerné par la demande se situe rue Brogniez, dans un îlot formé par les rues Brogniez, Lambert Crickx, le square de l'Aviation et le Boulevard Poincaré, qu'il s'agit d'un îlot densément bâti et composé de typologie mixte (école, ateliers, logements, commerces, ...);

Considérant que la demande concerne un ensemble de bâtiments qui étaient occupés par une école; que les bâtiments sont divisés en 2 parties dont les noyaux de circulation sont séparés; que la partie avant (n°44) est d'un gabarit R+4 tandis que la partie arrière (n°46) est d'un gabarit R+2, qu'entre ces 2 parties existe une jonction, de gabarit R+1; que l'arrière de la parcelle est occupée par un parking à l'air libre de 20 emplacements pour voiture et 10 emplacements pour vélo;

Attendu que le site se trouve dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE); que dans ces zones, la modification des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger;

Projet :

Considérant que la demande concerne d'une part la régularisation du changement d'affectation de l'école en bureau et lieux de culte et d'autre part le placement de deux installations fixes;

Changement d'affectation :

Considérant que les bâtiments sont actuellement occupés par les ASBL Uniprobél (n° d'entreprise : 0850-256-765), Solidarité Protestante (n° d'entreprise : 0417-614-197) et L'Eglise Adventistes (n° d'entreprise : 409-549-638);

Considérant que le rez-de-chaussée occupé par les anciens locaux de « gym », espaces de classes et réfectoires a été transformé en locaux pour l'Eglise Adventistes comportant 2 salles de culte et les services s'y rapportant (sanitaire, ...); que les 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e étages du N°44 donc le bâtiment avant étaient occupés par des salles de cours et ont été transformés en bureaux pour l'ASBL Uniprobél; que les 1^{er} et 2^e étages du n°46 donc le bâtiment arrière étaient occupées par des salles de cours et ont été transformées en bureaux et salles de classe pour l'ASBL Solidarité Protestante;

Considérant que la demande mentionne que le site est occupé par 2 Eglises (l'église adventiste hispanique et l'église adventiste lusophone); que des classes sont également louées à l'ASBL FAE pour dispenser une formation qualifiante en couture textile, cuir et daim;

Considérant que l'ensemble est accessible par une grille située sur la droite du bâtiment 44; que cette entrée est également carrossable et mène au parking commun, à l'arrière des 2 bâtiments; que chaque bâtiment possède une entrée spécifique à partir de l'entrée carrossable;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Considérant que les travaux qui ont été exécutés à l'intérieurs du bâtiment concernent l'aménagement intérieur et des adaptations des techniques pour répondre aux nouvelles exigences liées aux différentes occupations (ventilation pour les salles de culte et climatisation pour les bureaux) ; qu'aucun travaux de stabilité n'a été entrepris ni modification des façades ;

Considérant que le site est repris en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS, que l'affectation est donc conforme ;

Escaliers :

Considérant que la demande prévoit également le placement de deux escaliers de secours ; qu'un des deux est perceptible depuis la rue, qu'il semble imposant, qu'il relie le 2^e étage du bâtiment arrière à la cours en s'appuyant sur la toiture du bâtiment intermédiaire ; que la demande propose de le traiter tel un objet architectural en acier corten de teinte similaire à celle des briques existantes ; que les garde-corps sont en tôle perforée de manière à assurer une certaine transparence ;

Que le deuxième escalier est plus modeste en taille mais reprend les mêmes codes (forme et matière) ; qu'il relie la salle de culte du bâtiment arrière au parking ; que celui-ci n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'escalier de secours principale est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre II du RRU en ce que l'escalier est plus haut et plus profond que les deux voisins ; qu'il est impactant en intérieur d'îlot ;

Considérant que cet escalier est extrêmement visible depuis l'espace public étant donné que le bâtiment mitoyen est implanté en retrait de l'alignement ; que cet aménagement prend trop d'importance par rapport à sa fonction, qu'il n'est pas compatible avec les objectifs de la ZICHEE ;

Considérant que celui-ci a une vocation secondaire en tant qu'escalier de secours, que le traiter comme objet architectural lui donne l'aspect d'un escalier principal, qu'il n'est pourtant pas souhaitable que celui-ci soit utilisé comme escalier principale pour les salles d'activités éducatives du 1^{er} étage ou les bureaux du 2^e étage ;

Considérant que la prescription 8. 4. du PRAS mentionne que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ; que les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert ;

Enseignes :

Considérant que la demande régularise également le placement de 2 panneaux publicitaires au nom des ASBL ;

Considérant que ceux-ci ne sont pas mentionnés en élévation ou en plan ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer au Titre VI du RRU ;

Bruit :

Considérant que les salles de culte et la salle polyvalente sont équipées de matériel destiné à amplifier du son pour les cultes et événements ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

Que l'occupation de ces salles est la suivante :

- Le lundi, mercredi, jeudi et vendredi en soirée, mais jamais au-delà de 22h ;
- Le samedi et le dimanche en journée ;

Que le matériel prévu est uniquement destiné à amplifier la voix d'un orateur, d'une oratrice lorsqu'il ou elle s'exprime à l'assemblée ; que d'après le rapport d'incidence il n'y a pas de diffusion de musique ;

Que le rapport d'incidence met également en évidence que lors des cultes et événements, la principale source de bruit sont les personnes elles-mêmes, qui rassemblées en nombre, peuvent créer un certain bruit en discutant entre elles (effet « cocktail ») ; qu'il conclut donc que compte tenu de la nature de l'amplification mise en œuvre, l'impact des salles de culte et de la salle polyvalente peut être considéré comme non significatif pour les riverains sur le plan acoustique ;

Considérant cependant qu'il n'est pas fait état de techniques acoustiques mises en place pour diminuer les impacts de bruit ; qu'il y a lieu de prévoir une isolation acoustique de ces deux salles afin de préserver les riverains d'éventuelles nuisances ;

Pollution du sol :

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 ;

Considérant que qu'il ne semble pas y avoir des actes et travaux sur une zone de plus de 20 m² selon l'annexe I de la demande de permis ;

Considérant de ce fait qu'une RES ne semble pas nécessaire ;

Gestion des eaux :

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible;

Considérant que le réaménagement proposé ne semble pas modifier la gestion des eaux pluviales ;

Mobilité :

Considérant que le projet est repris en zone d'accessibilité B selon le RRU, c'est-à-dire qu'il est bien desservi en transports en commun ; que la gare du Midi se trouve à 7 minutes à pied du site ;

Considérant qu'actuellement une grande aire de stationnement privée destinée aux véhicules des employés et occupants des ASBL existe à l'arrière du bâtiment ; qu'elle comptabilise 20 emplacements ; que cependant ceux-ci ne sont pas dessinés en plan ;

Considérant que le rapport d'incidence met en évidence qu'en semaine, la majorité des employés et visiteurs se rendent sur le site en transports en commun (train, métro, tram, bus), à pied ou à vélo ; que d'après les 2 ASBL occupant les bureaux, seuls 10% des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

utilisateurs du site ont recours à l'usage de la voiture ; que l'occupation des bureaux est de 30 personnes durant la semaine (donc environ 3 personnes qui se garent dans le parking en semaine) ; que les 20 places de stationnement voitures sont donc sous-occupées en semaine ;

Qu'en ce qui concerne l'école de couture, celle-ci accueille 20 élèves adultes entre 8h30 et 16h30 en semaine mais que les élèves n'ont pas le droit d'accéder au parking ;

Que le week-end, le site est occupé par les 130 personnes qui assistent aux cultes des églises adventistes et aux événements qui y sont associés ; que d'après les exploitants, la majorité d'entre eux se rendent sur le site en transports en commun, à pied ou à vélo ; qu'en considérant que c'est le cas pour la moitié d'entre eux, 65 personnes utiliseraient donc la voiture ; que si l'on considère que les lieux de culte étant souvent fréquentés en famille, une moyenne de 2 personnes par véhicule peut être considérée ; qu'il s'agit donc environs de 33 voitures qui auraient usage du parking, soit un déport de stationnement de 13 véhicules en voirie ;

Considérant que le rapport d'incidence mentionne 30 places disponibles dans un rayon de 100m ; que les incidences en matière de stationnement durant le week-end sont jugées moyennes et nulles en semaine selon le rapport d'incidence ;

Considérant que le site dispose d'après le rapport d'incidence d'un parking pour vélos couvert, permettant d'attacher 4 vélos, que le dispositif d'attache est de type U inversé, conformément au Vade-Mecum Vélo de la Région bruxelloise ;

Considérant que celui-ci n'est pas indiqué en plan, qu'il y a lieu de l'indiquer ;

Considérant que le rapport d'incidence encourage l'augmentation des emplacements vélos ;

Considérant que l'augmentation de l'offre en stationnement vélo suscitera un report modal de la voiture vers le vélo et particulièrement le week-end ;

Considérant que s'il y a lieu d'augmenter le nombre d'emplacement vélo, il serait préférable de les prévoir à l'intérieur du volume construit dans un local couvert et sécurisé ;

Considérant cependant qu'un conflit existe entre les voitures et les piétons au niveau de l'entrée carrossable étant donné que les entrées piétonnes et l'accès au parking arrière se font tous via cet accès carrossable ;

De manière générale :

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 16 février 2023

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Retravailler l'escalier de secours afin de diminuer son emprise en intérieur d'îlot et de compacter son volume;
- Dessiner les emplacements de stationnement voiture existants en plan ;
- Faire un marquage au sol afin de diminuer les risques de conflit entre voiture et piéton au niveau de l'accès latéral ;
- se conformer au Titre VI du RRU en ce qui concerne les enseignes et les dessiner en élévation ;
- Envisager une amélioration de la gestion des eaux pluviales lors du réaménagement et selon les possibilités (citerne, réutilisation, espaces d'infiltration...);
- Dessiner en plan le parking vélo existant et agrandir le parking vélos afin que le site dispose d'environ 20 emplacements vélo dans un local à l'intérieur du volume existant, couvert et sécurisé ;

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

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	