

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} DELCOURT

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV10	Demande de permis d'urbanisme
Objet de la demande	mettre en conformité la construction d'une annexe et le changement d'affectation du rez de chaussée arrière en lieu de culte
Adresse	Rue du Prétoire 17
PRAS	zone d'habitation

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 n'a fait l'objet d'aucune observation et/ou demande à être entendu.

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 22 mai 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à mettre en conformité la construction d'une annexe et le changement d'affectation du rez de chaussée arrière en lieu de culte ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/05/2025 au 20/05/2025 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

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

Vu la demande d'avis au SIAMU faite le 28/04/2025 ; que cet avis n'a pas encore été rendu ;

Considérant que la demande de permis a été saisie par le Fonctionnaire délégué avant que la commune n'ait accusé réception de la demande ;

Considérant que le Fonctionnaire délégué, dans le cadre de la saisine, juge la demande en l'état ; qu'il apparaît que la présente demande est incomplète, qu'elle ne présente aucune photo du bien à l'extérieur et que le Titre de propriété fourni n'est pas valable ;

Considérant que la demande vise d'un part la mise en conformité d'une annexe et d'autre part la mise en conformité du changement d'affectation du garage en lieu de culte ;

Considérant que le lieu de culte est un équipement culturel de 269 m² selon le cadre VI du formulaire de demande ; que cependant le cadre VII du formulaire de demande n'est pas complété ;

Considérant que la demande ne précise pas l'affectation de droit du garage, qu'il peut s'agir d'emplacement de stationnement affecté à du logement ou à du commerce ; que les éléments du dossier ne permettent pas d'apprécier le changement d'affectation en toute connaissance de cause ; que toutefois les informations cadastrales précisent qu'ils s'agit de 3 emplacements de garage liés aux logements des étages ; que leur suppression diminue la qualité des logements ; que les plans doivent reprendre l'entièreté du bâtiment afin de pouvoir mieux apprécier le projet dans son ensemble ; que l'amélioration des qualités en intérieur d'îlot doit rester une priorité dans tout projet ;

Considérant que l'augmentation des températures liée aux îlots de chaleur est susceptible d'entraîner des perturbations du confort, de la santé et des consommations énergétiques ; que la mise en œuvre d'une finition végétale sur les annexes en intérieur d'îlot, diminuera le phénomène d'îlot de chaleur ;

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

Considérant qu'en zone d'habitation le PRAS autorise les équipements jusqu'à 250 m² par immeuble ;

Considérant qu'il est donc nécessaire de faire application de la prescription générale 0.7 du PRAS, que celle-ci autorise les équipements dans toutes les zones dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que cette même prescription prescrit que les équipements qui dépassent les superficies de plancher autorisées par les prescriptions particulières de la zone soient soumis aux mesures particulières de publicité (MPP) ;

Considérant que si ce motif n'a pas été relevé pour l'enquête publique la demande a tout de même été soumise aux MPP, que l'enquête a eu son effet utile ;

Considérant que la demande ne démontre pas en quoi elle est compatible avec la destination principale de la zone donc l'habitation, qu'elle se contente de préciser que des panneaux acoustiques sont mis dans la salle de prière, que les horaires des activités religieuses se tiendront principalement en journée le dimanche de 10h à 15h, et en soirée les mercredi et vendredi de 17h à 20h ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'accessibilité B du RRU, donc bien desservie en transport en commun, qu'en effet des arrêts de tram et de bus de Lijn se situent à proximité ; que cependant la demande ne fournit pas d'explication suffisantes en ce qui concerne l'accessibilité des fidèles ce qui représente une des plus grande nuisance de ce type d'équipement ; que la demande prévoit un local vélo de 10 emplacements en cave, que cet aménagement n'est pas qualitatif et ne peut engager les visiteurs ; qu'il y a lieu de fournir une étude de mobilité ;

Considérant que le demandeur limite la capacité d'accueil de la salle à 24 personnes ;

Considérant que le changement d'affectation ne nécessite pas de travaux structurels, que la demande prévoit l'aménagement d'une salle de prière, d'un bureau/salle de réunion pour le prêtre/pasteur, des toilettes, une zone de stockage au grenier, ainsi qu'une cave ;

Considérant que le demandeur déclare que les aménagements respecteront les normes de sécurité et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'aucune note détaillée n'est fourni à ce sujet ;

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité de l'annexe, le demande présente erronément des plans de la situation de droit où l'annexe est présente ; que de manière générale, les plans manquent de clarté en ce qui concerne la situation de droit ;

Considérant qu'une demande de mise en conformité des modifications pour l'ensemble de la façade à rue doit être introduite ;

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

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Présidente	M ^{me} CARLIER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DELCOURT	

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. MOENECLAEY	