

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 mars 2026

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV05	Demande de permis d'urbanisme introduite par C.C.C. STRONGTOWER PARISH , agissant en sa qualité de locataire
Objet de la demande	Mettre en conformité le changement de destination d'un entrepôt en centre culturel
Adresse	Chaussée de Ninove, 531
PRAS	Zone mixte

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 mars 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet de 7 réactions dont une pétition.

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 points suivants :

- **Nuisances sonores :**
 - o Climatiseurs
 - o Chants avec amplification sonore (micro et baffles)
 - o Chants de groupe
 - o Résonance et amplification du bruit à l'intérieur de l'îlot
- **Pollution lumineuse :** des lumières et néons bleus allumés 24h/24, ce qui dérange le voisinage, surtout la nuit
- **Aspect visuel inesthétique**
- **Fenêtres s'ouvrant sur le voisinage**
- **Objet de la demande peu clair :** lieu de culte, activité culturelle... ?
- **Questionnement sur le respect du RRU pour le projet**
- **Horaires non respectés**
- **Encombrement de la circulation :** attroupements à l'entrée/sortie, voitures
- **Pollution liée à la propreté du site et des environs**
- **Aucune communication possible avec les occupants du site :** pas de sonnette ni de nom indiqué
- **Les réclamants demandent que le bâtiment reste un entrepôt, que les fenêtres donnant sur le voisinage soient condamnées, que la ventilation soit supprimée et qu'une interdiction d'utiliser micros et amplis soit imposée**

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 mars 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes et de publicités visibles depuis l'espace public, la demande est située en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Ninove au n° 531, et est composé d'une maison à front de rue mitoyenne R+02+TP et un bâtiment arrière composé R+1+TP, implantée sur une parcelle cadastrée Division 2 Section A – n° 17B11 et est répertorié en tant que maison avec passage carrossable et entrée particulière ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement de destination d'un entrepôt en centre culturel** ; que l'objet de la demande a été modifié et vise à la **régularisation des travaux faits (changement de destination d'un entrepôt en centre (lieu de culte)** ;

Vu que la demande a été introduite le 06/10/2025, que le dossier a été déclaré complet le 05/01/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/02/2026 au 05/03/2026, qu'une pétition composée de 68 signataires ainsi que 7 oppositions ont été introduites ayant pour motifs principaux :

- Le changement d'affectation permettant l'accès au public et la proximité des fenêtres vers les différents voisins ne permettant pas d'en préserver l'intimité
- Les nuisances sonores occasionné par le flux de personne ainsi que par le type d'utilisation des locaux qui en seront fait (amplification du son)
- L'impact sur la densification du trafic et du stationnement dans l'espace publique
- Les pollutions sonores occasionnées par les pompes à chaleur placées en toiture et lumineuse produite par un éclairage intense venant de l'intérieur du bâti

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 3.5.1° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°13183 (PU 13738) – Construire un magasin – permis octroyé le 17/11/1911 ;
- n°25274 (PU 16935) – Construire un atelier en recul – permis octroyé le 7/02/1933 ;
- n°30259 (PU 22084) – Construire une maison – permis octroyé le 13/09/1938 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 mars 2026

- n°34828 (PU 26827) – Construire des annexes et rehausser l’atelier – permis octroyé le 07/06/1951 ;
- n°39960 (PU 32340) – Transformation – permis octroyé le 17/05/1960 ;
- n°42250 (PU 34640) – Construire un dépôt de matériel – permis octroyé le 31/08/1965
- PU 50760 – Augmenter le volume du bâtiment et modifier la réaffectation – permis **refusé** le 26/01/2021

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d’affectation d’un dépôt en salle d’évènement ;

Vu que la demande de l’arrière-bâtiment en situation de droit se compose d’un dépôt ;

Vu la mise en demeure (I 2025/4980-PU-AFF/SDV), dressé en date du 04/08/2025, il a été constaté le changement de destination d’un entrepôt en salle d’évènement sans qu’une demande de permis n’ait été introduite préalablement ;

Vu l’arrêté du bourgmestre du 20/08/2025 ordonnant la fermeture de l’établissement pour une durée de 3 mois ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser l’arrière-bâtiment de dépôt à un espace culturel

Considérant qu’en situation projetée l’aménagement des fonctions se présente comme suit :

- -01 2 wc + Cuisine + Cour + Bureau + Sdb + 2 Stocks + Salle des enfants
- +00 Centre culturel

Considérant les données de la Banque-Carrefour des Entreprises ; que les informations introduites sous la dénomination C.C.C STRONGTOWER PARISH est une asbl enregistrée dans la rubrique « activités des organisations religieuses" ; que cette rubrique comprend :

- les activités des organisations religieuses ou des particuliers fournissant des services directement aux fidèles dans les églises, mosquées, temples, synagogues ou d’autres lieux
- les activités des monastères, des couvents et des institutions similaires
- les activités de retraite religieuse
- les services religieux liés aux funérailles ;

Que cette sous-classe ne comprend pas :

- les activités éducatives assurées par des organisations religieuses
- les services de santé fournis par des organisations religieuses
- les activités d’action sociale exercées par des organisations religieuses ;

Que les éléments repris dans la note explicative indiquant l’aide sociale tel que l’accompagnement des nouveaux résidents étrangers, la dispense de cours linguistique, la création d’ateliers pour développer les compétences... ne sont pas repris dans les statuts ; qu’il y a lieu de revoir les objectifs de l’organisme qui n’a pour le moment qu’un but culturel de rassemblement ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 mars 2026

Considérant le bail signé le 06/05/2025 entre le propriétaire et le locataire actuel ; que dans le point 3 intitulé : destination – cession – sous-location – occupation, il est indiqué « les lieux seront loués à usage de lieu de culte » ; qu'il est précisé dans l'annexe I du dernier complément de dossier que la volonté du demandeur est d'exploiter les lieux en lieu de culte ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que le projet ne vise pas à améliorer prioritairement les qualités végétales, minérales, paysagères et esthétiques du bien ;

Considérant que le changement d'affectation occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ; qu'un nouvel auvent sur tout le long de la passerelle est proposé que l'îlot étant déjà densément construit ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée ; que celui-ci est inenvisageable ;

Considérant que le plan de ventilation n'est pas renseigné qu'en situation de fait 4 pompes à chaleur sont placées sur la toiture plate, le long des fenêtres du +01, que le changement d'affectation et le placement de technique en façade arrière occasionnent des nuisances (visuelles et sonores) en intérieur d'îlot et préjudicient le voisinage ; qu'aucune mesure pour atténuer les nuisances n'est renseignée ; que les impacts sur l'environnement immédiat sont importants ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller au niveau sonore des nouvelles installations de manière à éviter tout désagrément (modèle silencieux, orientation de l'appareil, dispositifs anti-vibratiles, mur anti-bruit placé près de la source, caisson d'insonorisation, ...), de détailler les mesures prises ; qu'il convient de ne pas créer de nouvelles nuisances ; qu'il y a lieu de prévoir un maximum d'équipements techniques au sous-sol ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation faible ; qu'elle est entièrement imperméabilisée ; qu'aucun toit n'est végétalisé ; qu'aucune mesure de gestion des eaux de pluie sur la parcelle n'est proposée ; qu'aucune réutilisation des eaux pluviales n'est prévue ;

Que l'activité est de nature à générer un va-et-vient qui occasionne des nuisances sonores dans une zone d'habitation, à des horaires tardifs et décalés, durant la semaine et le week-end ; qu'en zone résidentielle, surtout quand l'activité est proche des habitations, les limites d'usage pour faire du bruit et celles autorisées doivent être respectées ;

Considérant que la *prescription particulière 3.2.2° du PRAS, conditions pour les équipements d'intérêt collectif*, est d'application en ce que les équipements d'intérêt collectif ou de service public ne peuvent porter atteinte à la fonction principale de la zone ; qu'au vu du nombre de réaction à la suite de l'enquête publique ; la nouvelle affectation crée des nuisances qui montrent l'inadéquation avec la fonction principale de la zone ; que cette nouvelle affectation est inenvisageable dans le contexte dans lequel il s'implante ;

Considérant que la *prescription particulière 3.5.2 du PRAS, modifications des caractéristiques urbanistiques*, est d'application en ce que les équipements d'intérêt collectif ou de service public doivent respecter les caractéristiques urbanistiques que les constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant, que la nature des activités est incompatible avec l'habitation ; que la nouvelle affectation avec le flux de personnes prévues est peu adaptée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 mars 2026

Considérant la présence de fenêtres au +1 ; que celles-ci donnent vers les différents jardins voisins attenants à la parcelle ; que lorsque l'affectation était un dépôt le passage devant ces fenêtres était limité ; que si l'espace est destiné à recevoir du public, l'intimité de ces jardins s'en retrouve affecté ;

Considérant que l'aménagement prévu est lacunaire (aménagement intérieur inexistant, aération mécanique...) ; que deux toilettes sont dessinées au sous-sol, qu'au vu du flux de personne prévue lors des rassemblements celles-ci sont insuffisantes ;

Considérant que les aménagements doivent respecter les normes de sécurité et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ; qu'aucune note détaillée n'est fournie à ce sujet ; que le sous-sol n'est pas accessible aux PMR et qu'aucune toilettes conformes aux prescriptions n'est installées ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que la construction de l'auvent dépasse les profils des immeubles voisins ;

Considérant que la construction de l'auvent dépasse de 6,45 le profil voisin le plus profond et de 10,83m le moins profond et de 4.89m la hauteur des deux voisins ; que la parcelle étant totalement construite, il est inenvisageable de davantage densifier la parcelle ; que des augmentations volumétriques ne sont pas tolérées en intérieur d'îlot ;

Considérant que 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 la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2018.1087/2– du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 29/01/2026 ;

Considérant que s'il y a l'utilisation d'amplification sonore lors des activités ; il y a lieu d'introduire un formulaire de déclaration de diffusion de son amplifié en prenant contact avec le service communal Permis d'Environnement ;

Considérant qu'une demande de mise en conformité des modifications de la porte cochère en façade à rue doit être incluse dans la demande ; que celle-ci n'est pas représentée ;

Considérant que la commission de concertation ne statue que sur l'objet de la demande ; que les annexes construites en façade arrière du bâtiment principal n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme qu'il convient de les mettre en conformité ;

Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; que l'exécution du permis d'urbanisme est soumise à un *phasage* ; que vu la situation infractionnelle, il convient de remettre avec diligence les lieux en pristin état ; que les travaux doivent être effectués dans le mois à partir de la notification du refus de permis d'urbanisme ;

Considérant que la configuration en lieu de culte n'est pas pertinente ; qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux ; que la nature de l'activité culturelle n'est pas compatible avec l'habitation ; qu'elle porte atteinte à la fonction principale de la zone ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 05 mars 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} HINSENKAMP	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	