

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 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. TIMMERMANS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine Culturel

M. SCHWIND

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAHEY

DOSSIER

PV07	Demande de permis d'urbanisme introduite par DUFATAYNE Asbl
Objet de la demande	Régulariser le changement d'affectation de l'atelier arrière en un centre culturel et lieu de culte et mettre en conformité le placement d'une enseigne (PV I-2016/1565 et PV I-2016/1566)
Adresse	Rue Van Lint, 53
PRAS	Zone mixte + ZICHEE

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

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 ni 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 24 septembre 2026

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien est situé en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique, et d'embellissement 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 le bien est implanté, à l'Atlas Archéologique, dans le périmètre délimitant la zone d'extension du site « Hameau de Cureghem – XIIème XXème siècle » ;

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 restreinte ;

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

Vu que le bien se situe Rue Van Lint au n° 53, maison mitoyenne R+02+TV, implantée sur une parcelle cadastrée Division 5 Section B – n° 260 G13 et est répertorié en tant qu'entité d'habitation et d'exploitation sans ascenseur ;

Vu que la demande vise à **régulariser le changement d'affectation de l'atelier arrière en un centre culturel et lieu de culte et mettre en conformité le placement d'une enseigne (PV I-2016/1565 et PV I-2016/1566)** ;

Vu que la demande a été introduite le 07/07/2025, que le dossier a été déclaré complet le 08/06/2026 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/09/2026 au 17/09/2026, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu 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 l'espace public en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) ;

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
- application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogation à un Règlement d'Urbanisme en matière d'implantation, volume ou esthétique des constructions :
 - dérogation au Titre I du RCU Chapitre II article 3 §9 - Entretien et rénovation des corniches
 - dérogation au Titre I du RCU Chapitre IV article 9 – Matériaux et parements de façade

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

- dérogation au Titre I du RCU Chapitre IV article 11 – Volets
- dérogation au Titre I du RCU Chapitre VI article 39 §3 – Collecte eaux pluviales et de ruissellement

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente référencé PU/1993.1469/6/T daté du 30/06/2026 ; que le rapport est **défavorable** et que le projet devra être modifié afin de se conformer strictement aux prescriptions émises ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n°10104 (PU F10615) – construire une maison – permis octroyé le 13/12/1904
- n°24774 (PU F18835) – construire un atelier – permis octroyé le 25/07/1932
- n°29131 (PU F22302) – exhausser les ateliers – permis octroyé le 25/05/1937
- n°38847 (PU F32500) – transformation – permis octroyé le 05/08/1958
- n°47326 (PU 41244) – transformation – permis octroyé le 15/02/1994
- n°49882 (PU 46733) – modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien bâti. – permis octroyé le 22/09/2009
- n°501290 (PU 47733) – changer la destination d'un local bureau en salle de cultes – le 28/02/2019 classement **sans suite**

la situation existante de fait ne correspond plus à la situation de droit pour le changement de la porte d'entrée et des modifications de volumes situés dans les combles du bâtiment à front de rue (hors objet de la demande) ainsi que le changement d'affectation d'atelier en lieu de culte ;

Vu que la demande en situation existante de droit se compose au rez-de-chaussée d'un commerce et d'un atelier ; la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Chaufferie + Compteurs électriques + Compteurs gaz + 6 Caves
- 00 Commerce + Bureau accessoire au commerce + WC + Vestiaire + Atelier sur l'ensemble du bâti arrière

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2016/1566), dressé en date du 30/08/2016, il a été constaté qu'un changement d'affectation d'un atelier en lieu de culte a été effectué sans qu'une demande de permis n'ait été introduite préalablement ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage de :

- Régulariser le changement d'affectation d'un atelier en lieu de culte
- Changer d'affectation de la partie accessoire au commerce pour le lieu de culte
- Mettre en conformité les modifications apportées en façade avant

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

- -01 8 caves + Locaux compteurs + WC
- 00 Commerce (Coiffeur) + Cuisine + 3 WC + Douche + Hall + Salle de prière homme + Chaudière + Local indéfini
- +01 Salle de prière femme + WC + Rangement
- +02 Salle de réunion + WC

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

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 dans la note explicative la ventilation est faite par l'ouverture des fenêtres mais que le plan de ventilation renseigne tout de même une extraction mécanique et est placée à chaque étage jusqu'en toiture mais que l'emplacement des pompes n'est pas connu ; que le placement de technique en façade arrière et ou en toiture (et ou par l'ouverture des fenêtres) 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 n'ont pu être évalués ;

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 à l'intérieur du bâti et que la ventilation par l'ouverture des fenêtre n'est pas envisageable ;

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 ; qu'il y a lieu de tendre à une amélioration ;

Considérant que les constructions sont composées de derbigum noir ; que l'utilisation de matériaux de couleurs sombres pour les toitures des bâtiments augmente l'absorption de l'énergie solaire, surchauffent puis réchauffent l'air et renforce le phénomène d'îlot de chaleur urbains. Les matériaux clairs dits « frais » permettent eux de ralentir la formation d'îlots de chaleur et de réduire l'inconfort thermique extérieur des usagers ; qu'il y a lieu de l'envisager à défaut d'une toiture végétalisée ;

Que l'activité soit de nature à générer un va-et-vient qui occasionne des nuisances sonores dans une zone mixte, à des horaires tardifs et décalés (soirées et nuits), durant la semaine et le week-end ; qu'en zone mixte, 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 3.5. 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 ;

Considérant la présence de fenêtres au +1 et +2 en façade latérale et la façade avant ; que les premières donnent vers les différentes parcelles voisines attenantes à la parcelle et que les seconde sont distancées de 6m des fenêtres du bâti avant ; que lorsque l'affectation était un atelier le passage devant ces fenêtres était limité ; que si l'espace est destiné à recevoir du publique, l'intimité de ces parcelles et du bâti avant affecté à du logement s'en retrouve affectée ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

Considérant que l'aménagement prévu est flou (aménagement intérieur inexistant, indication salle polyvalente, aération mécanique ou non...) que le flux de personnes attendue est d'environ 20 personnes quotidiennement allant jusqu'à 150 personnes de manière occasionnelle ; 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 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 ne prévoit pas de local vélo ; qu'il y a lieu de fournir une étude de mobilité ;

Considérant que le demandeur ne démontre pas en quoi la continuité des logements est rencontrée ; que celle-ci est mise en péril par l'entrée commune entre le lieu de culte et l'accès au logement ; que cette perte contribue à la dégradation de la fonction résidentielle de la parcelle ;

Considérant que la demande ne déroge de manière générale au *RRU, Titre IV, accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite*, et ce pour les points suivants :

- Les portes assurant un passage libre d'au moins 85cm de large
- Pas d'installation d'ascenseurs ou de rampe permettant l'accès aux étages
- Pas de toilette/douche aux dimensions suffisantes

Considérant que les aménagements de la demande ne respectent pas 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 les lieux de culte constituent des espaces d'accueil du public ou l'accessibilité universelle doit être garantie ; qu'il n'est pas envisageable d'y déroger ;

Considérant qu'un lieu de culte pourrait être compatible avec la destination principale de la zone mixte ; que, toutefois, la demande telle que projetée ne répond pas au *bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- dimensions restreintes des sanitaires et s'ouvrant directement sur les espaces de rassemblement
- absence de précision sur l'utilisation d'une cuisine au rez-de-chaussée
- cuisine en contact direct avec une douche
- exigences du SIAMU à respecter
- manquement de l'aménagement du lieu de culte qui doit être adapté à l'occupation projetée
- proximité des fenêtres par rapport au front bâti
- aucun aménagement acoustique n'est précisé
- informations techniques incomplètes – débit d'extraction, dispositifs filtrants, dimensions cotées, chaudière ... ;
- pas d'élévation représentant la façade arrière ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 24 septembre 2026

Considérant que l'aménagement doit être précisé de manière que les sources de nuisances soient contrôlées afin de ne pas poser de problèmes de cohabitation ; que le nombre de places assises lors des réunions doit être précisé ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées par la modification de l'enseigne (entre 2022 et 2024), la modification du revêtement du rez-de-chaussée, le remplacement de la porte d'entrée en PVC blanc et l'ajout de 10 boîtes aux lettres (entre 2021 et 2022); que la construction est en total rupture avec l'homogénéité du caractère architectural avoisinant ; que l'uniformité de l'aspect architectural du cadre environnant n'est pas respectée ; que la composition d'ensemble en est affectée ;

Considérant qu'il convient de compléter et préciser sur plan les matériaux des différents éléments de façade ; la finition du revêtement ne peut être du crépis, la représentation des détails de la porte est manquante, le matériau des encadrements de baie n'est pas renseigné, tous les éléments en pierre bleue doivent être identifiés... ;

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 ; que les modifications apportées ne visent pas à sauvegarder ou valoriser les qualités esthétiques du bâti ; qu'elles doivent uniquement servir à promouvoir leur embellissement au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et du respect du caractère architectural du bâti et assurer leur pérennité à long terme ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 8 – intégration de la façade dans son voisinage*, vise à garantir la qualité esthétique et le caractère durable du cadre bâti ; que la composition, l'aspect des parements et des menuiseries extérieures, doivent s'harmoniser 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 ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, Titre I, article 11 – volets* ; que le placement de caissons de volet, visibles depuis l'espace public, devra respecter l'esthétique de la façade et être le plus discret possible ; qu'il y a lieu d'y remédier ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, article 10, éléments en saillie en façade à rue*, en ce qu'un auvent est placé en façade avant ; que celui-ci ne se justifie par rapport à la nouvelle utilisation des lieux ; qu'il convient de le retirer ;

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 24 septembre 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. TIMMERMANS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction du Patrimoine Culturel	M. SCHWIND	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAHEY	