

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Urbanisme M. BREYNE
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Urbanisme M^{me} DEWACHTER

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par l' ÉGLISE DE JÉSUS CHRIST DE L'ESPRIT DE VÉRITÉ – Monsieur EBOTE en sa qualité de président de l'a.s.b.l.
Objet de la demande	Régulariser le changement d'affectation de la partie « atelier » du bien et de ses bureaux accessoires en lieu de culte reconnu
Adresse	Chaussée de Mons, 180
PRAS	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant, zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

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

L'enquête publique a fait l'objet d'un courrier avec demande à être entendu.

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

Les demandeurs ont été entendus.

La réclamante a été entendue :

Nuisances sonores (orchestre, fenêtres ouvertes, ...) le WE de 11h00-15h00, les mercredis soir, jeudis soir et samedis pour les répétitions de la chorale.

Aspect précarité et sécurité du bâtiment.

Utilisation de la cour et de la toiture plate.

Culte à des heures prolongées - une autorisation temporaire existerait pour des horaires limités le dimanche mais elle n'a pu être fournie.



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien situé au n° 180 de la Chaussée de Mons, implanté sur une parcelle de 678m² cadastrée Section B – n° 238 z 8, comprend 3 entités – soit un bâtiment d'angle à rue R+02+TV, un bâtiment central de connexion R+00+TV et un arrière-bâtiment R+01+TV ;

Vu que la demande vise à régulariser le changement d'affectation de la partie « atelier » du bien, ainsi que ses bureaux accessoires, en lieu de culte reconnu ;

Vu que la demande a été introduite le 7/01/2019, que le dossier a été déclaré complet le 19/02/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2021 au 27/03/2021, et qu'un courrier avec demande à être entendu a été introduit ;

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 générale 0.7. du PRAS – dépassement de la superficie de plancher autorisée
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 35775 (PU 29227) – démolir et reconstruire l'immeuble – permis octroyé le 23/12/1952
- n° 40465 (PU 34289) – transformation – permis octroyé le 25/04/1961
- n° 49555C (SS 46202) – changement d'affectation (atelier en lieu de culte) – demande classée sans suite le 6/01/2009
- n° 50119W (RPUFD 48375) – changer l'affectation d'un atelier en lieu de culte – demande refusée le 7/07/2017

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation de l'arrière-bâtiment ;

Vu le procès-verbal d'infraction (I 2016/1615), dressé en date du 20/10/2016, l'infraction relevée concerne la transformation d'un atelier en lieu de culte – salles de réunion au rdc du

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

bâtiment à rue, salles de culte aux rdc et +01 de l'arrière-bâtiment (dont une grande salle à l'étage avec une capacité d'accueil de 200 à 250 personnes) ;

Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 9/07/2014 et l'absence d'avis qui s'en est suivi (les documents modificatifs et/ou compléments d'informations exigés ayant été joints hors délai) ; vu la lettre de saisine introduite par la requérante (7/06/2017) ;

Vu refus de permis du Fonctionnaire délégué (7/07/2017) – la nature des activités n'étant pas compatible avec l'habitation, l'immeuble ne se prêtant pas à l'affectation projetée, un lieu de culte en intérieur d'îlot étant contraire au bon aménagement des lieux ;

Vu le recours introduit au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale contre la décision du Fonctionnaire délégué de refuser le changement d'affectation (7/08/2017) ; vu la décision de maintenir le refus de permis le 20/10/2017 ;

Considérant que la demande ne porte pas sur les logements existants aménagés aux étages du bâtiment d'angle, ni sur la partie du rez-de-chaussée située à droite de l'entrée cochère ;

Considérant que la présente demande renouvelle l'objet de la précédente demande refusée ; que les adaptations mineures apportées sur la version II des plans sont les suivantes :

- un espace de rencontres est aménagé en lieu et place du réfectoire initial
- une salle de culte pour PMR est aménagée en lieu et place de la salle de prière pour les enfants (elle-même déplacée dans une autre salle de prière)
- 2 emplacements de stationnement, en place de 4, sont prévus dans la cour centrale
- la porte d'accès à l'arrière-bâtiment est remplacée par une porte isolée avec bras de fermeture, les châssis remplacés par des châssis isolés acoustiquement

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 cette occupation impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que les nuisances sont existantes depuis plus de 10 ans et que des plaintes ont été signalées à l'administration communale ; que les activités qui se déroulent en semaine, à l'exception du lundi, accueillent de 30 à 50 personnes en soirée, 25 personnes le samedi pour la chorale, et 140 fidèles pour le grand culte dominical (pendant plus de 5 heures) ; que plusieurs de ces activités se font avec amplification sonore ;

Considérant que vu la densité du bâti, la proximité des constructions voisines, le passage obligé et le va-et-vient des fidèles via la cour en plein air, l'aménagement est préjudiciable de manière significative pour les parcelles voisines ; que les locaux d'habitation de petites parcelles mitoyennes de la Rue Jorez, et d'autres de la Rue du Chapeau, sont en contact direct aux +00 et +01 avec les salles de culte et de rencontre ;

Considérant que les observations émises par le Collège d'Urbanisme, concernant la conformité et la pertinence du projet par rapport au PRAS, sont toujours d'actualité ; que la demande contrevient à la *prescription particulière 2.2. du PRAS* relatif à la zone d'habitation, en ce que les +/- 645m² d'équipement culturel dépassent largement les 250m²

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

autorisés par immeuble ; que la *prescription générale 0.7. du PRAS* ne rend admissible l'implantation d'un équipement que si l'activité sollicitée est compatible avec la destination principale de la zone et avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ; que l'incompatibilité de l'équipement avec l'habitation et les nuisances pour le voisinage sont avérées ; qu'elles ne sont ni insignifiantes ni négligeables pour les zones sensibles comme les zones d'habitation ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre IV, accessibilité des bâtiments par les PMR* ; que les normes prescrites ne sont pas rencontrées dont notamment l'*article 1 – champ d'application*, l'*article 11 – ascenseurs*, l'*article 13 – toilettes* ; que le Collège d'Urbanisme s'est déjà prononcé négativement sur la solution d'une salle de prière au +00 avec écran pour les PMR en ce qu'elle ne répond pas aux exigences précitées ;

Considérant que la demande ne répond pas au *bon aménagement des lieux* :

- Impacts négatifs dus au passage obligé par la cour occasionnant des nuisances sonores directement répercutées sur les façades postérieures des immeubles à rue
- Pas de prise en compte du niveau sonore effectif lié aux activités quotidiennes, ni d'analyse sur tous les types de ponts acoustiques
- Malgré l'engagement pris lors de la procédure de recours, aucun relevé des émissions sonores occasionnées par les différentes activités quotidiennes n'a été introduit
- Equipements sanitaires inadaptés et inexistant compte tenu de l'occupation projetée (jusqu'à 150 personnes en simultané)
- Maintien de stationnement à l'air libre et absence de réaménagement de la cour – aucune garantie du respect du nombre de stationnement projeté
- Informations lacunaires à faire figurer sur plan – manquement de la représentation des travaux envisagés en toiture (dont l'isolation), aucun local technique prévu ni aucun équipement HVAC dimensionné et localisé, pas de précision quant aux mesures d'isolation phonique des fenêtres,

Considérant que la situation de la parcelle est en zone A pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une très bonne desserte en transport en communs ; qu'il y a lieu toutefois de proposer une alternative adéquate de mobilité douce ;

Considérant qu'en regard au bâti avoisinant et à la proximité des constructions mitoyennes, la nature même des activités n'est pas compatible avec une fonction résidentielle ; que le changement de destination sollicité n'est pas en adéquation avec la zone principale du PRAS en ce que le lieu et les conditions locales ne se prêtent pas à recevoir un équipement culturel ; que les activités menées dans l'arrière-bâtiment sont inadaptées en raison des nombreuses nuisances occasionnées ;

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 ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 1^{er} avril 2021

Considérant que la *prescription particulière 2.5.2° du PRAS* est d'application en ce qu'en façade à rue des modifications sont apportées ; que le remplacement des châssis de la façade avant a déjà été abordé et jugé inadéquat (commission et recours) ; que le projet ne propose aucune alternative ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que l'*article 192 du COBAT* est d'application ; vu la situation infractionnelle qui perdure déjà sur plusieurs années, il convient avec diligence de remettre la destination des lieux en pristin état ;

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 1^{er} avril 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Urbanisme	M. BREYNE	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Urbanisme	M ^{me} DEWACHTER	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M ^{me} HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	