

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. DUBOIS

DOSSIER

PV14	Demande de permis d'urbanisme introduite par LA ROUE BIZET a.s.b.l. – représenté par Monsieur AMER , en sa qualité de vice-président
Objet de la demande	Aménager un équipement d'intérêt collectif (lieu de culte, activités parascolaires, activités artistiques pour les enfants, bibliothèque)
Adresse	Chaussée de Mons, 1102 A
PRAS	Zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant, en zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

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 :

Les demandeurs ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, 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 est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti à titre transitoire ; que la date de construction du bien est antérieure au 1/01/1932 (en 1922) ;

Vu que le terrain de la parcelle est repris à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale en catégorie 3 ;

Vu que le bien se situe Chaussée de Mons au n° 1102 A, arrière-bâtiment R+01+TV, implanté sur une parcelle de 400m², distincte de celle du bâtiment à front de rue, et cadastrée Section D – n° 196 s 12 ;

Vu que la demande vise à aménager un équipement d'intérêt collectif (activités culturelles et culturelles – parascolaires, artistiques, bibliothèque) ;

Vu que la demande a été introduite le 23/03/2021, que le dossier a été déclaré complet le 24/08/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/11/2021 au 25/11/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

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 – équipements dont la superficie de plancher dépasse celle autorisée pour la zone
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 16635 (PU 23676) – construire une maison – permis octroyé le 24/10/1922
- n° 31705BIS (PU 24871) – construire des hangars – permis octroyé le 18/01/1944

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour la couverture de la cour (auvent réalisé entre 2012 et 2015), pour le changement d'utilisation de l'arrière-bâtiment ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8959), la parcelle arrière abrite une activité productive avec zone d'entrepôt ; en situation existante de fait, la dernière nature d'activité connue est celle de garage ;

Vu les renseignements cadastraux, l'arrière-bâtiment est répertorié en tant qu'atelier ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Considérant que l'objet de la demande concerne le changement de destination d'une activité productive en un équipement d'intérêt collectif, sans modification des gabarits du bâti en situation de droit ; que le Centre Islamique Al Amal de la Rue du Libre Examen souhaite créer une antenne de proximité dans le quartier Bizet ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement de +/- 520m² pour une série d'activités centrées autour de la pratique du culte, de l'éducation religieuse, de l'aide scolaire, d'ateliers culturels et sportifs ; que l'aménagement suivant est projeté :

- accès à rue unique via le passage carrossable, commun avec le bâtiment à front de rue au n° 1102
- suppression de l'auvent existant non conforme et aménagement d'une zone de la cour (d'une superficie de +/- 165m²) en une surface perméable et végétalisée de +/- 36m²
- petite maison R+00+TV – bâtiment d'accueil – 2 x +/- 20m² (superficie plancher) accueil au +00, salle de repos au +01
- bâtiment central latéral R+00+TP – fermeture de l'espace sous la toiture plate hall d'entrée, sanitaires (4 wc dont 1 PMR)
- arrière-bâtiment R+01+TV
 - +00 : hall d'entrée, escalier donnant accès aux étages
salle polyvalente de +/- 121m² (surface utile) dédiée aux hommes (culte, formation, réunion), circulation de passage et accès aux étages (2^{ème} escalier)
cloisonnement amovible du hall
 - +01 : hall avec sanitaires (3 wc), escalier donnant accès à l'étage
salle polyvalente de +/- 108m² (surface utile) dédiée aux femmes (culte, formation, réunion), circulation de passage et accès à l'étage (2^{ème} escalier)
cloisonnement amovible du hall
 - +02 : sous combles, salles de classe de +/- 50m² & 55m² (surfaces utiles)
cloisonnement amovible

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la densité du bâti de la situation de droit est maintenue (parcelle construite sur l'entièreté de sa profondeur) ; que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est modestement améliorée ;

Considérant qu'un changement de destination peut occasionner des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicier le voisinage ; que l'occupation projetée impacte le fond sonore et le niveau sonore de l'intérieur d'îlot ; que les horaires des activités doivent être compatibles avec une fonction résidentielle ; que les lieux seraient accessibles entre 7h00/8h00 et 20h00, occasionnellement 22h00, sans précision des jours de la semaine concernés ; que la demande est également lacunaire en ce qu'elle ne renseigne pas le taux d'occupation maximale des locaux, ni s'il est fait utilisation d'une amplification sonore ;

Considérant que la demande ne peut être évaluée en connaissance de cause ; que le changement d'affectation augmente considérablement la fréquentation de l'immeuble ; que l'accès à l'arrière-bâtiment nécessite un passage obligé dans la cour à ciel ouvert ; qu'il n'est

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

pas précisé si le couloir carrossable commun avec le n° 1102 est greffé d'une servitude de passage ;

Considérant que la partie de la cour qui a été couverte par un auvent est à nouveau rendue à l'air libre ; qu'une zone est aménagée en espace perméable végétalisé ;

Considérant que le projet prévoit une légère amélioration de la perméabilisation des sols dans la zone de cour et jardin, tout en maintenant une zone carrossable de nature à favoriser l'intrusion de véhicules ou l'exploitation des lieux pour l'activité ; que la parcelle n'est végétalisée qu'à la marge ;

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une attention sur la gestion des eaux pluviales sur la parcelle ; que l'objectif est de limiter le rejet vers les égouts ; qu'il y a lieu de préciser le mode de stockage de l'eau de pluie et le réemploi de l'eau récupérée ;

Considérant que la *prescription générale 0.7., équipements dont la superficie de plancher dépasse celle autorisée pour la zone concernée*, est d'application ;

Considérant qu'en zone d'habitation, la superficie des équipements est limitée à 250m² par immeuble ; qu'un dépassement peut être autorisé moyennant mesures particulières de publicité ; que la superficie plancher totale de l'équipement de +/- 520m² est en-deçà du seuil maximal autorisé ;

Considérant que, toutefois, l'équipement d'intérêt collectif ne peut être autorisé que dans la mesure où il est compatible avec la destination principale de la zone du PRAS et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que l'activité proposée est de nature à générer un va-et-vient et une occupation de l'intérieur d'îlot qui occasionne des nuisances sonores dans une zone d'habitation – ce qui contrevient à la prescription 0.7. du PRAS ;

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

- Accessibilité de l'arrière-bâtiment que via le passage carrossable du bâtiment à front de rue – l'accès aux logements reste-t-il privatisé ? s'agit-il d'une servitude de passage ?
- Circulation de passage dans la cour, traversée de part en part en intérieur d'îlot
- Nombreuses fenêtres de type ouvrant ne permettant pas de garantir un fond sonore de l'intérieur d'îlot satisfaisant pour le voisinage
- Escaliers non cloisonnés et compartimentés (sur 3 niveaux à gauche, sur 1 à droite) – manquement de sas séparant les circulations des locaux
- Manquement des taux d'occupation maximaux, de l'immeuble et par locaux – données indispensables pour dimensionner les équipements, la largeur des escaliers, le débit d'air neuf, ...
- Horaires des activités imprécises et trop larges, sans indication des jours de semaine concernés
- Manquement des équipements techniques indispensable vu le changement de destination – renouvellement de l'air neuf, extraction mécanique, corps de chauffe, système de chauffage, isolation du toit, moyens acoustiques, contrôle d'accès, ...

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

- Maintien des fenêtres de toit, déjà existantes en 1987, sans amélioration
- Inaccessibilité des étages aux PMR
- Absence d'un local vélo, intérieur et sécurisé
- Zone végétalisée imprécise

Considérant que le projet comporte des lacunes et des éléments qui ne se recoupent pas ; que la réflexion en matière d'aménagement n'est pas aboutie :

- Aménagement sommaire, succinct et inadéquat – cloisonnements amovibles des hall et sas d'entrée, piliers existants de 30x30cm représentés 20x20cm, cloison extérieure de 10cm d'épaisseur, sanitaires avec accès direct dans le local, fenêtre de toit existante en conflit avec le cloisonnement projeté
- Manquement de séparation minimale entre les différents locaux – indispensable par exemple pour une salle de classe
- Escalier du bâtiment d'accueil non représenté
- Utilisation des locaux indéfinies (que des salles polyvalentes)
- Escalier et circulation de passage intégré dans le local d'activité
- Pas de division entre les sanitaires Hommes et Femmes
- Représentation du plan d'implantation incorrecte
- ...

Considérant 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 ; que les activités menées dans l'arrière-bâtiment sont inappropriées en raison des nombreuses nuisances qui seront occasionnées ; qu'un équipement d'une telle ampleur en intérieur d'îlot est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet, qui s'adresse aux habitants du quartier, bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ;

Considérant qu'aucune alternative de mobilité douce n'est aménagée ; que 10 emplacements de stationnement vélo sont mentionnés dans le cadre VIII de l'Annexe I mais aucun local vélo n'est prévu sur plan ; qu'il convient d'y remédier en prévoyant un local fermé, inclus dans le bâti existant, et d'accès aisé ;

Vu que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine bruxellois, il convient d'être attentif au maintien des éléments patrimoniaux ;

Considérant que la **prescription particulière 2.5.2° du PRAS** est d'application en ce qu'en façade des modifications sont apportées ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 2 décembre 2021

Considérant que la façade de l'arrière-bâtiment a des qualités architecturales et esthétiques indéniables qu'il convient de mettre en valeur ; qu'il y a lieu de compléter et préciser les plans en renseignant les différents éléments en façade – linteaux du rez-de-chaussée, soubassement, corniche ;

Considérant que toutes les menuiseries extérieures sont en PVC blanc ; qu'au +01, la fenêtre centrale ne respecte pas les divisions d'origine (imposte) ; qu'au +00, l'allège des 2 baies de part et d'autre de la porte centrale sont déposées pour y placer des portes vitrées ;

Considérant que la façade latérale créée n'est pas qualitative ni intégrée ; qu'elle devrait être reculée de +/-40cm (vers la gauche) de manière à mieux se raccorder avec la façade de l'arrière-bâtiment ; que les baies ne sont pas coordonnées entre elles ; qu'il convient de créer une composition d'ensemble harmonisée avec la façade de caractère de l'arrière-bâtiment ;

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 2 décembre 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

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

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. DUBOIS	