

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 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} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. LELIEVRE

Bruxelles Environnement

/

DOSSIER

PV03	Demande de permis d'urbanisme introduite par AERONAUTICA s.p.r.l. – Monsieur NAKHLE , en sa qualité d'administrateur
Objet de la demande	Modifier l'utilisation d'un entrepôt en une salle de culte dans un immeuble de rapport
Adresse	Rue de Birmingham, 347-349
PRAS	Zone de parcs (zone mixte), le long d'un espace structurant

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 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 opposition ou réclamation.

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

Les architectes ont été entendus.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone de parcs jouxtant une zone mixte, le long d'un espace structurant, suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

Vu que le bien est implanté dans le périmètre délimitant la zone de protection du Parc Forestier, site classé par l'AG2 des 9/03/1995 & 3/07/1997 ;

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 1931) ;

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

Vu que le bien, situé Rue de Birmingham au n° 347-349, comprend un immeuble à front de rue R+03+TV & un arrière-bâtiment R+01+TP, implantés sur une parcelle cadastrée Section A – n° 527 h 5 ;

Vu que la demande vise à modifier l'utilisation d'un entrepôt, situé à l'arrière d'un immeuble de rapport, en une salle de culte ;

Vu que la demande a été introduite le 26/11/2020, que le dossier a été déclaré complet le 22/03/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 23/05/2021 au 6/06/2021, et qu'aucune réclamation n'a été introduite pour motifs principaux ;

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 ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 23866 (PU 15520) – agrandir et transformer – permis octroyé le 31/08/1931
- n° 49704 (PU 46331) – changement d'utilisation d'un rdc commercial en petit restaurant – permis octroyé le 9/06/2009

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation d'un entrepôt situé en arrière-bâtiment (constaté en 2019), pour le changement d'affectation du rez commercial gauche en logement (au moins depuis 2016), pour des modifications en façade à rue (entrée commerciale condamnée par une allège) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2018/6109), l'immeuble à rue comprend 2 rez-de-chaussée commerciaux (dont 1 HoReCa au n° 349), 6 unités de logement réparties sur 3

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

niveaux (2 unités par niveau du +01 au +03), l'arrière-bâtiment étant destiné à un atelier/entrepôt ;

Vu la mise en demeure (I 2019/908), dressée en date du 27/12/2019, qui constate le changement de destination d'un commerce/entrepôt/atelier en lieu de culte ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le changement de destination de l'arrière-bâtiment ; que, néanmoins, le demandeur étant le propriétaire unique des lieux, il y a lieu de mettre en conformité l'ensemble du bien ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la cour d'une profondeur de 4,50m a été couverte – privant de fait le bâti à front de rue et l'arrière-bâtiment de la jouissance d'une façade sur cour ;

Considérant qu'un logement a été aménagé en infraction au rez-de-chaussée gauche ; que la représentation de la façade projetée le confirme ; que ce logement apparaît irrégularisable en raison de sa configuration qui ne pourra pas correspondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage l'aménagement d'un lieu de culte de +/- 300m² ; que l'aménagement suivant est projeté :

- accès à rue unique et commun aux logements et à l'arrière-bâtiment
- hall d'accueil, sanitaires (1wc H, 1wc F), local entretien, escalier accédant à la mezzanine
- salle de culte de +/- 128m² pouvant accueillir 40 personnes
- mezzanine surplombant la salle de culte, bureaux (2)

Considérant que la demande envisage de mettre en conformité les verrières de l'arrière-bâtiment, de compartimenter le lieu de culte du reste de l'immeuble (parois EI 60), de condamner la fenêtre de la mezzanine côté cour, de panneauter l'éclairage zénithal du hall d'accueil ;

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 nouvelle occupation impacte le fond sonore de l'intérieur d'îlot et n'est pas compatible avec l'habitation ;

Considérant que la demande contrevient à la *prescription générale 0.7., équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions de la zone*, en ce que n'est rendue 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 ne sont ni insignifiantes ni négligeables ; qu'elles portent atteintes à la fonction principale de la zone ;

Considérant qu'en zone de parc, les équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de l'affectation ; que l'affectation de l'entrepôt/atelier est licite et que tout changement n'est envisageable que si la nouvelle affectation respecte les prescriptions du PRAS ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juin 2021

Considérant que la nature de l'activité, essentiellement le week-end et en soirée, n'est pas compatible avec l'habitation ;

Considérant que vu la localisation en intérieur d'îlot, la demande ne répond pas au *bon aménagement des lieux* en ce que :

- L'arrière-bâtiment n'est accessible que depuis un hall commun situé dans le bâtiment à front de rue – accès indistinct ne privatisant pas l'accès aux logements
- Il n'existe aucun moyen acoustique ni de ventilation (débit d'air neuf minimal selon les normes)
- Les plans sont lacunaires quant aux dispositions en matière de prévention incendie – sortie de secours à l'opposé de l'entrée de la salle, cloisonnement des cages d'escalier qui mènent aux logements, ...
- Le cloisonnement EI 60 de l'escalier accédant à la mezzanine n'est pas pertinent en ce que la mezzanine reste un espace ouvert sur la salle en contrebas
- Les horaires des activités en dehors des heures de bureau ne sont pas compatibles avec une fonction résidentielle ; les jours de semaine concernés ne sont pas précisés, ni s'il est fait utilisation d'une amplification sonore
- Les équipements sanitaires sont inadaptés compte tenu du taux d'occupation (2 wc pour plus de 40 personnes en simultané), et de plus sont inaccessibles aux PMR
- Il manque des informations indispensables à faire figurer sur plan – local technique, équipements HVAC dimensionnés et localisés, mesures envisagées d'isolation phonique

Considérant qu'en l'état, la pertinence de cette activité ne se motive pas ; qu'elle est implantée dans un environnement inapproprié – l'accès et le hall communs ne se prêtent pas à l'affectation projetée, un lieu de culte en intérieur d'îlot étant contraire au bon aménagement des lieux ;

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 culturel ; que les activités menées dans l'arrière-bâtiment sont inadaptées en raison des nombreuses nuisances occasionnées ;

Considérant que la situation de la parcelle est en zone B pour l'accessibilité (titre VIII du RRU) ; que le projet bénéficie d'une assez bonne desserte en transport en communs ; qu'aucune alternative de mobilité douce n'est proposée ;

Considérant qu'au niveau de la façade, le permis de 2009 concernant le rez commercial situé à gauche n'est pas respecté ; qu'il convient de remettre les lieux en leur pristin état en supprimant le logement et en rétablissant l'entrée à rue du commerce ;

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 10 juin 2021

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

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Échevin	M. KESTEMONT	
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	