

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
Le Bourgmestre M. CUMPS  
Urbanisme M<sup>me</sup> DEWACHTER  
Secrétaire M<sup>me</sup> VERSTRAETEN

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> HANSON

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. DESWAEF

**Bruxelles Environnement**

M. MOENECLAEY

**DOSSIER**

<b>PV03</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par <b>l'Assemblée Chrétienne des Témoins de Jéhovah d'Anderlecht a.s.b.l.</b>
Objet de la demande	<b>Mettre en conformité le changement d'affectation d'un local en lieu de culte, des transformations intérieures et la reconstruction de la plateforme</b>
Adresse	Rue de l'Aiguille, n° 21
PRAS	Zone d'habitation

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

**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 et l'architecte ont été entendus à la séance du 24 octobre (pour laquelle l'avis de la Commission a été reporté) ainsi qu'à la présente séance du 7 novembre.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

**DÉCIDE**

**AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION**

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 ;

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 se situe Rue de l'Aiguille au n° 21, immeuble mitoyen R+02+TP, implanté sur une parcelle cadastrée 2<sup>ème</sup> Division – Section A – n° 523 v 8 ;

Vu que la demande vise à **mettre en conformité le changement d'affectation des locaux en lieu de culte, à transformer les aménagements intérieurs, à reconstruire la plateforme de toit, à prévoir des installations techniques** ;

Vu que la demande a été introduite le 15/11/2023, que le dossier a été déclaré complet le 18/07/2024 ;

Vu que la demande est 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 2.3. du PRAS – superficie de plancher des commerces comprise entre 150m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modifications des caractéristiques urbanistiques ;
- application de l'article 126 §11 du COBAT – dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne
  - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne
- application de l'article 153 §2 du CoBAT – dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage
  - dérogation à l'article 23, chapitre V du Titre I du RCU – toitures plates

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/10/2024 au 17/10/2024, et qu'aucune réclamation n'a été introduite.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

Vu que l'avis de la Commission de Concertation qui s'est tenue le 24 octobre 2024 a été reporté à celle du 7 novembre 2024 afin que le demandeur fournisse des éléments qui permettent de faire la distinction entre la destination de commerce (services rémunérés) et celle d'équipement d'intérêt collectif (services prestés en dehors de l'esprit de lucre) – comme les statuts de l'asbl, l'accessibilité au public, la nature des services et l'absence de biens matériels vendus, ... ;

Vu les compléments, transmis par le demandeur (mail du 02/11/2024), relatifs aux activités et statuts de l'asbl – acte des statuts coordonnés (déposé au greffe du tribunal le 21/02/2023), acte de projet commun d'apport d'universalité à titre gratuit (déposé au greffe du tribunal le 8/08/2023) ; les lieux peuvent être considérés comme un équipement ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 39249 (PU 32960) – construire un immeuble – permis octroyé le 10/03/1959
- n° 43366 (PU 35617) – transformation – permis octroyé le 21/01/1968

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation des sous-sol et rez-de-chaussée ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2023/17358), l'immeuble comprend au rez-de-chaussée et au sous-sol une activité productive et ses locaux annexes (bureau, stockage), aux étages une unité de logement ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien a été divisé (1989) ; le rez-de-chaussée et le sous-sol sont répertoriés en tant que locaux divers d'un immeuble à appartements, qui représentent une surface utile de 452m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'objet de la demande ne concerne que le sous-sol (hors partie à rue des caves du logement) et le rez-de-chaussée ; qu'en situation existante de fait, les lieux sont utilisés en tant que locaux culturels depuis 1989 ;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité le changement d'affectation en locaux d'une communauté locale religieuse, le changement d'aménagement du sous-sol (bureau et sanitaires en place de stockage) ;

Considérant que la demande en situation projetée envisage les modifications suivantes :

- accès rendus complètement autonomes de ceux du logement ;
- la couverture de la courette arrière ;
- au sous-sol, hors zone logement (maintenue) :  
aménagement d'un bureau (5 à 10 personnes maximum), de sanitaires, d'un local de nettoyage et d'un espace ouvert non défini de +/- 186m<sup>2</sup> ;
- au rez-de-chaussée, via entrée principale (porte de droite) :  
hall d'entrée/vestiaire/accueil, auditorium de 39 places, auditorium de 136 places, trappe et escalier escamotable donnant accès à la plateforme de toit, escalier permettant d'accéder au sous-sol ;
- au rez-de-chaussée, via nouvelle baie (dépose d'une allège) :  
sortie de secours en façade à rue (à gauche de l'entrée principale), couloir, escalier reliant le sous-sol, wc PMR, bureau ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

- toit plat de +/- 214m<sup>2</sup> :  
placement de 5 coupoles et d'équipements techniques tels que pompes à chaleur, groupes et gaines de ventilation ;

Considérant que la *prescription générale 0.6., atteintes aux intérieurs d'îlots*, est d'application en ce que la parcelle est construite sur l'entièreté de sa profondeur, que la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot est impactée, que l'utilisation de la plateforme de toit occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et impacte le fond sonore et le niveau sonore de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet envisage le placement de techniques en toiture, sources de nuisances sonores – pompes à chaleur et groupe de ventilation ; qu'aucune mesure pour atténuer les nuisances n'est renseignée ; que les impacts sur l'environnement immédiat n'ont pu être évalués ;

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 ;

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 23, chapitre V du Titre I, toitures plates* ; que les toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> sont à aménager en toiture verte ; que des travaux en toiture sont projetés sans aucune proposition de végétalisation ; qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que la *prescription générale 0.7. du PRAS, équipements d'intérêt collectif compatible avec la zone principale*, est d'application en ce que +/- 620m<sup>2</sup> d'équipement sont projetés ; qu'en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, l'équipement est soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la *prescription particulière 2.3. du PRAS, superficie de plancher des commerces comprise entre 150m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>*, n'est pas d'application en ce que l'activité est assimilable à un équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que la *prescription particulière 2.5. du PRAS, conditions pour les équipements d'intérêt collectif*, est d'application en ce que les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots pour autant que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant, que la nature des activités est compatible avec l'habitation, que la continuité du logement est assurée ;

Considérant que l'affectation du sous-sol, vu l'aménagement projeté, n'est pas assimilable à du stockage ou des locaux techniques ; qu'en l'état, la superficie totale de plancher des sous-sol et rez-de-chaussée avoisine les 600m<sup>2</sup> ;

Considérant que la proposition modificative de l'aménagement du sous-sol (introduite après la séance du 24 octobre) esquisse des améliorations possibles en proposant un local technique ; que l'aménagement du sous-sol devra être détaillé dans le projet modificatif (projet après Commission répondant aux conditions émises) ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

Considérant que le changement d'affectation est existant depuis 1989 ; qu'aucune opposition à la configuration existante de fait n'a été émise par le voisinage ;

Considérant 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 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 ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne**, en ce que le bâti dépasse la profondeur des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

Considérant que la couverture de la courette de +/- 19m<sup>2</sup> est projetée ; que cet espace résiduel est peu fonctionnel ni qualitatif ; que sa couverture n'impacte pas les parcelles voisines ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6, hauteur d'une construction mitoyenne**, en ce que l'étage de toiture comprend les étages techniques et que seules les souches de cheminée ou de ventilation peuvent dépasser le gabarit de la toiture ;

Considérant que les équipements techniques projetés en toiture – groupe de ventilation et pompe à chaleur – implantés en fond de parcelle, dépassent les gabarits mitoyens ; que la plateforme de toit est parcourue dans son ensemble par des gaines de ventilation ;

Considérant qu'en situation existante de fait, des équipements non conformes nécessitant demande de permis ont déjà été placés – groupes de ventilation et gaines ; que, par ailleurs, le rez-de-chaussée des deux parcelles mitoyennes est également bâti sur l'entièreté de sa profondeur ;

Considérant qu'en situation projetée, les impacts sur l'environnement immédiat sont augmentés par le placement de techniques supplémentaires sur la plateforme de toit ; qu'il convient de prévoir un maximum d'équipements techniques au sous-sol, en cas d'impossibilité, de réduire au maximum leur étendue ; de veiller au niveau sonore des nouvelles installations en toiture de manière à éviter tout désagrément, de détailler les mesures prises ; qu'il convient de solutionner les impacts liés aux techniques en les réduisant au maximum ;

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 transports en commun ; qu'aucune alternative de mobilité douce n'est proposée ;

Considérant que la capacité maximale du rez-de-chaussée est fixée à 175 personnes ; que les lieux sont utilisés comme locaux d'une communauté religieuse depuis près de 30 ans ; qu'il n'est pas précisé si une augmentation de la fréquentation des lieux est projetée ; qu'il y a lieu de préciser et de prendre des mesures si la pression sur le domaine public est augmentée ;

Considérant qu'en séance, il a été confirmé que les travaux projetés ne sont pas motivés par une augmentation de la capacité d'accueil des lieux ;

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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

Considérant que la demande déroge au *RCU, article 8, chapitre IV du Titre I – intégration de la façade dans son voisinage* ; que tous les éléments, y compris les menuiseries extérieures, qui composent la façade visible depuis l'espace public, 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 qu'afin de permettre un chemin d'évacuation et une issue de secours à front de rue, l'allège de la baie, située à gauche de la porte d'entrée, sera déposée, une porte métallique de teinte gris anthracite sera placée ; que cette couleur ne s'harmonise pas avec les autres menuiseries existantes ; qu'il convient de proposer, au niveau de toutes les portes du rez-de-chaussée, un gris aluminium naturel présentant une finition similaire à celle existante aux étages (gris métallique clair) ;

Considérant que toute enseigne doit être conforme aux prescriptions de la zone générale, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance qu'il n'y a pas d'utilisation d'amplification sonore lors des activités ; que dans le cas contraire, un formulaire de déclaration de diffusion de son amplifié doit être introduit en prenant contact avec le service communal Permis d'Environnement ;

Considérant que la demande doit se conformer strictement aux prescriptions émises dans le rapport de prévention incendie – T.2023.0196/2 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 18/08/2024 ; notamment, en veillant à rencontrer la largeur des sorties tel que demandé au point 6 du rapport ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet – **moyennant modifications** – s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 7 novembre 2024**

**AVIS FAVORABLE** unanime en présence du représentant de la D.U. à condition de :

- Prévoir un maximum d'équipements techniques au sous-sol, en cas d'impossibilité réduire le plus possible leur étendue ; veiller au niveau sonore des nouvelles installations en toiture de manière à éviter tout désagrément, détailler les mesures prises ;
- Aménager le sous-sol ;
- En façade à rue, unifier l'aspect des portes à rue en proposant un gris aluminium naturel présentant une finition similaire à celle existante aux étages ;
- Proposer une rétention des eaux pluviales sur la parcelle par une végétalisation du toit plat.

Considérant la modification du CoBAT, approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 (avec amélioration), sont acceptées moyennant le respect des conditions susmentionnées.

Des plans modifiés de la situation projetée devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Échevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Les documents modificatifs ou les renseignements manquants doivent être communiqués dans un délai maximum de 6 mois. A défaut, l'autorité statue en l'état.

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Président	M. KESTEMONT	
Le Bourgmestre	M. CUMPS	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEWACHTER	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> HANSON	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	