

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

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

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

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

M^{me} HANSON

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV04	Demande de permis d'urbanisme introduite par LA ROUE BIZET a.s.b.l.
Objet de la demande	Mettre en conformité et améliorer l'architecture d'un lieu de culte
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 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.

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

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, sis Chaussée de Mons au n° 1102 A, se compose d'une maison mitoyenne R+01+TV à front de rue, & d'un arrière-bâtiment R+01+TV, implantés sur deux parcelles de 143m² et 400 m², cadastrées respectivement 6^{ème} Division – Section D – n° 196 z 15 & n° 196 s 12 ; que, par ailleurs, 2 autres mini-parcelles sont aussi répertoriées Section D – n° 196 a 16 de 1m² & n° 196 b 16 de 5m² ;

Vu que la demande vise **à modifier l'affectation du bâtiment à front de rue et de l'arrière-bâtiment en lieu de culte, à construire une extension en zone de cour, à changer l'aspect des façades** ;

Vu que la demande a été introduite le 11/01/2024, que le dossier a été déclaré complet le 12/06/2024 ;

Vu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription 21 du PRAS – Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et de l'Embellissement – modifications visibles depuis les espaces publics

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 générale 0.12. du PRAS – modification totale ou partielle de logement
- 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 :

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

- dérogation à l'article 8, chapitre IV du Titre I du RCU – intégration de la façade dans son voisinage

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 ;

Vu que la séance de la Commission de concertation du 24 octobre 2024 a été reportée à celle de ce 7 novembre ;

Vu les archives communales à cette adresse :

- n° 16635 (PU 23676) – construire une maison (*maison + atelier*) – permis octroyé le 24/10/1922
- n° 31705BIS (PU 24871) – construire des hangars (*toiture latérale cour*) – permis octroyé le 18/01/1944
- n° RPU 51922 – aménager un équipement d'intérêt collectif (activités culturelles et culturelles – parascolaires, artistiques, bibliothèque) (*en parcelle arrière*) – demande de permis refusée le 11/10/2022

la situation existante ne correspond plus à la situation de droit pour le changement d'affectation des 2 bâtiments en lieu de culte (mosquée Al Ahiba), pour la couverture de la cour (réalisée entre 2014 et 2015 pour la 1^{ère} partie, et entre 2015 et 2017 pour la 2^{ème} partie), pour le changement d'aspect de la façade à rue ; la plus récente phase de travaux a débuté entre 2022 et 2023 ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2022/14855), la parcelle avant est une maison de commerce comprenant une unité de logement à l'étage ; la parcelle arrière (RU 2019/8959) abrite une activité productive avec zone d'entrepôt ; en situation existante de fait, la dernière nature d'activité connue de la parcelle arrière est celle de garage ;

Vu les renseignements cadastraux, le bien est répertorié en tant que maison de commerce avec 1 logement en parcelle avant et un atelier (garage) en parcelle arrière ;

Vu la demande de permis précédente RPU 51922, qui envisageait 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 ; vu l'avis de la Commission de concertation du 02/12/2021 et le refus de permis ;

Considérant que l'objet de cette demande concernait le changement de destination d'une activité productive en un équipement d'intérêt collectif pour le Centre Islamique Al Amal de la Rue du Libre Examen au n° 11, qui souhaitait créer une antenne de proximité dans le quartier Bizet ;

Considérant qu'en situation existante de fait, la Mosquée Al Ahiba est déjà opérationnelle ; que des travaux ont été réalisés et d'autres sont toujours en cours ;

Considérant que la présente demande envisage de mettre en conformité le changement d'affectation des lieux en lieu de culte avec locaux d'enseignement accessoires, de construire une extension en zone de cour (emprise au sol de +/- 142m²) ; que l'aménagement projeté sur les parcelles est le suivant :

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

- -01 salle d'ablution/sanitaires, local technique, local stockage, local poubelles ;
- +00 dans le bâtiment avant – hall d'entrée, salle de prière pour femmes (70,30m²) ; en zone de cour – patio, salle d'ablution/sanitaires, salle de prière pour hommes (252m²), hall avec wc PMR et local citerne (10m³) ; couloir – escalier menant aux étages de l'arrière-bâtiment, local stockage/ technique ;
- +01 dans le bâtiment avant – salles de classes (4) ; toiture végétalisée avec lanterneaux et chemin d'évacuation ; dans l'arrière-bâtiment – hall, salles de classe (4), sanitaires (3) ;
- +02 dans le bâtiment avant – cuisine avec terrasse arrière, salle de réunion, sanitaires (2) ; dans l'arrière-bâtiment – hall, salles de classe (4), sanitaires (2) ;

Considérant que la **prescription générale 0.6. du PRAS, atteintes aux intérieurs d'îlots**, est d'application en ce que la densité du bâti est considérablement augmentée (+/- 142m²) ; que les parcelles sont construites sur l'entièreté de leur profondeur ; que le changement d'affectation occasionne des nuisances en intérieur d'îlot et préjudicie le voisinage ;

Considérant que le maintien d'une zone de cour à l'air libre ne se motive pas compte tenu de l'activité projetée ;

Considérant que la demande ne renseigne pas les équipements techniques indispensables à l'utilisation projetée des lieux ; que les impacts sur l'environnement immédiat n'ont pu être évalués ; que les installations techniques peuvent générer des nuisances acoustiques ; que celles-ci sont à prévoir à l'intérieur du bâti ;

Considérant que la demande est lacunaire en ce qu'elle ne renseigne pas le taux de fréquentation maximal des locaux, ni s'il est fait utilisation d'une amplification sonore ;

Considérant que par ailleurs, le projet envisage une citerne d'eau de pluie de 10m³ avec réutilisation de l'eau récoltée pour les rituels religieux et l'arrosage ; que 158m² de toit plat sont aménagés en toiture végétalisée intensive (épaisseur de 0,40m à 0,65m) ; que l'accès à cette toiture est limité à une évacuation d'urgence ; que son aménagement doit être adapté en conséquence ;

Considérant que la **prescription générale 0.7. du PRAS, équipements d'intérêt collectif compatible avec la zone principale**, est d'application en ce que 979,70m² d'équipement sont projetés (232,54m² + 747,16m²) ; 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 l'activité proposée est de nature à générer un va-et-vient et une occupation de l'intérieur d'îlot qui occasionneront des nuisances sonores dans une zone d'habitation ; que le maintien d'une zone de cour à l'air libre ne se motive pas ;

Considérant que la **prescription générale 0.12.4°. du PRAS, modification partielle de l'utilisation d'un logement**, est d'application en ce que le logement est supprimé ; que cette suppression peut être autorisée dans le cas de l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ;

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

Considérant que la *prescription particulière 2.5. du PRAS, conditions générales pour les affectations*, est d'application ; seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ; que la parcelle peut être affectée à un équipement culturel ; que toutefois, les nuisances doivent être contenues en évitant l'escalier de secours extérieur (suppression des classes au +02 de l'arrière-bâtiment), en couvrant toute la cour, en prévoyant une toiture verte intensive, en étudiant une gestion des eaux sur la parcelle ;

Considérant que la demande déroge au *RRU, Titre I, articles 4 & 6, profondeur & hauteur d'une construction mitoyenne*, en ce que le bâti dépasse la profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;

Considérant que la profondeur du bâti, au rez-de-chaussée de la parcelle arrière, est augmentée de plus de 16,00m le long du mitoyen droit, sur une hauteur de 4,60m (rehausse végétale comprise) ;

Considérant que le long de la mitoyenneté gauche la parcelle est entièrement construite en situation de droit ; que les représentations ne permettent pas de vérifier l'ampleur de la rehausse mitoyenne occasionnée sur plus de 8,00m au niveau du mur mitoyen droit commun avec le n° 1104 ; qu'il convient de compléter et détailler les représentations ;

Considérant que par ailleurs, le projet doit se conformer à toutes les remarques émises dans le rapport de prévention incendie – CP.2024.0483/1 – du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de Bruxelles-Capitale, en date du 02/09/2024 ; que l'aménagement du +02 de l'arrière-bâtiment y contrevient en ce que cet étage ne dispose pas d'une deuxième sortie « sous la forme d'un escalier extérieur » ; que cet escalier qui ne figure pas sur les représentations ne respecte pas les prescriptions urbanistiques ; que si un deuxième chemin d'évacuation est indispensable, celui-ci devra être intégré au bâti existant de l'arrière-bâtiment ; qu'en séance, l'architecte a remis une proposition qui

Considérant que la demande contrevient *au bon aménagement des lieux*, et ce pour les points suivants :

- demande lacunaire quant à l'utilisation des lieux – taux de fréquentation maximal, jours et créneaux horaire des activités ;
- aménagement inadapté – dans l'arrière-bâtiment, classes arrière du +01 quasi sans lumière naturelle, aménagement des classes au +02 ne pouvant être mis en œuvre compte tenu de l'exigence SIAMU ; l'aménagement de salles de classe dans le bâtiment à front de rue est plus pertinent ; si des classes sont maintenues au +01 de l'arrière-bâtiment, celles-ci devraient toutes pouvoir bénéficier des possibilités de ventilation et lumière naturelles existantes en façade antérieure ;
- circulation de passage inadéquate dans la cour à ciel ouvert ; la couverture de la cour est dans ce cas-ci plus pertinente ;
- modification des baies mitoyennes ne respectant pas le Code civil ;
- manquement de l'implantation des techniques à intégrer dans l'environnement bâti – dispositifs de ventilation dimensionnés en fonction du taux d'occupation, amenées d'air et ventilation/extraction (grandes salles, local poubelles, ...), équipements permettant le chauffage, ... ;

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

- si amplification sonore, manquement d'une approche acoustique ;
- manquement d'une note explicative détaillant la mobilité ;

Considérant que le projet doit être conforme au Code civil en matière de servitude de vues ; que les vues ne peuvent porter préjudice aux tiers ; que dans un mur mitoyen nul ne peut percer de fenêtre sans le consentement de son voisin, seuls les jours peuvent être pratiqués ; que les baies existantes percées dans le mur mitoyen en fond de parcelle, au +01 de l'arrière-bâtiment, sont des jours ; que celles-ci peuvent être maintenues pour autant qu'elles soient apparentes et continues ; que le projet envisage de créer des vues (châssis ouvrants) ; qu'il convient de ne pas modifier les ouvertures existantes ou de les murer ;

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 en adéquation avec la fréquentation des lieux n'est proposée ; que la demande ne comprend pas de note mobilité ;

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 ;

Considérant que la modification de l'aspect des façades, visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de promouvoir leur embellissement au travers notamment de la qualité architecturale ;

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

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'en façade à rue, les châssis ont été remplacés par du PVC blanc sans respect du cintrage des baies et des divisions ; que le matériau de corniche est erronément renseigné comme étant du PVC blanc ; que 3 des 4 piédroits en pierre bleue ont été masqués par un panneautage ; que la demande renseigne erronément des éléments en pierre bleue comme étant du béton ;

Considérant qu'en situation projetée, le bois est rétabli ; que la hauteur d'imposte n'est pas proportionnée aux vantaux, le panneau plein inférieur de la porte-fenêtre n'est pas maintenu ; qu'il convient de rectifier et compléter les représentations (identification des éléments en pierre bleue, piédroits ornementés), d'harmoniser les divisions en respectant les caractéristiques d'origine, de rénover la boiserie de la corniche, de rétablir du bois également au niveau des châssis de soupirail ;

Considérant que la double grille d'entrée ne se motive pas (la cour n'étant pas acceptée) ; qu'il y a lieu de prévoir une double porte en bois (cf. archive) ;

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

Considérant que le revêtement de la façade antérieure de l'arrière-bâtiment est composé d'un parement de brique ; qu'il convient de ne pas l'enduire et de maintenir son aspect naturel ; que les châssis en façade postérieure, si les baies sont maintenues, doivent être dormants ;

Considérant que les enseignes doivent être conformes aux prescriptions de la zone restreinte, telles que détaillées dans le *Titre VI du RRU* ;

Considérant que dans le cas où la proposition PEB prévoit des grilles de ventilation au niveau des fenêtres (locaux secs en façade avant), il y a lieu de respecter cette proposition et de prévoir des grilles de type invisible ;

Considérant qu'une demande devra être faite auprès Cadastre, après la réalisation des travaux, afin de fusionner les 4 parcelles en une seule ;

Considérant que le projet modificatif sera soumis à un nouvel avis SIAMU ;

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

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

- le changement d'affectation est envisageable pour autant que les nuisances en intérieur d'îlot soient limitées – couverture totale de la zone de cour, extension volumétrique limitée au rez-de-chaussée, installations et équipement techniques intégrés dans le bâti ;
- réorganiser le +01 de l'arrière-bâtiment de manière à être conforme au Code civil (maintien des jours) et à garantir pour chaque salle de classe lumière et ventilation naturelles ;
- réaménager le +02 de l'arrière-bâtiment de façon à respecter les exigences du SIAMU sans toutefois recourir au placement d'un dispositif extérieur ;
- détailler les représentations au niveau de la rehausse le long de la mitoyenneté droite ;
- fournir le taux de fréquentation maximal, du site comme de chaque local, ainsi que les jours et créneaux horaires des différentes activités ; analyser le besoin d'équipements techniques en conséquence (apport d'air neuf, débit d'extraction, moyens de chauffage, ...) ; implanter les techniques dans le bâti ;
- requalifier la façade à rue en proposant une porte à rue en bois à double vantail, en harmonisant le matériau (bois pour tous les châssis avec une couleur unique), les divisions et la hauteur d'imposte, en prévoyant un panneau inférieur opaque pour la porte-fenêtre du balcon, en maintenant l'aspect naturel des éléments en pierre bleue (comme les piédroits ornementés), en rénovant la boiserie de la corniche ;
- pour les façades de l'arrière-bâtiment, maintenir le parement en brique existant ;
- introduire une note détaillée de mobilité ;
- aménager la toiture végétalisée de manière à ne pas avoir d'accessibilité en dehors d'une évacuation d'urgence ;
- adapter les documents administratifs, fournir une demande d'avis et une fiche descriptive SIAMU adaptées.

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 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).

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

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 ^{me} DEWACHTER	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

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