Atelier d'Architecture
HANDRIEU FRÉDÉRIC

NOTE EXPLICATIVE - complément

Concerne : **Demande de permis d'urbanisme pour la régularisation.**

Situation du bien : **Rue de Birmingham 222**
1070 Anderlecht
Coordonnées cadastrales : Section B 4e Div. Parcelles 69V

Demandeur : **ARCHE DE LA GLOIRE DE L'ETERNEL asbl à 1070 Anderlecht**
Représentée par :
Monsieur Jean-Paul Valois,
Administrateurs de l'asbl, Maître de l'ouvrage.



✉ Rue De Broyer 39 à 1180 Uccle (Bruxelles) ☎ +32 2 376 16 86 ou +32 475 466 436 - Fax +32 2 376 16 87
info@architectehandrieu.eu - www.architectehandrieu.eu

Situation de droit

1) Législatif

La présente **demande de régularisation** s'inscrit pleinement dans les dispositions du **Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)**, qui classe le site en **zone d'industries urbaines**.





Néanmoins, la prescription particulière 5.3 du PRAS, visant de telles zones, prévoit ce qui suit :

« 5.3 Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, ainsi qu'aux commerces qui constituent le complément usuel des activités visées aux 5.1 et 5.2, notamment, les agences de banque, les stations- services, les cafés et les restaurants, dont la superficie ne dépasse pas, par immeuble, 300m².
L'augmentation des superficies de plancher visés ci-dessus peut être autorisée aux conditions suivantes :
1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone ;
3° les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.
Toutefois, la superficie de plancher est limitée à 2000m² par immeuble. »

Cette zone permet donc l'implantation d'**équipements d'intérêt collectif ou de service public**, ce qui correspond à la vocation actuelle du bâtiment.

Rappelons également la prescription générale 0.7 du PRAS qui prévoit ce qui suit :

« Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. …/… »

Or l'îlot Birmingham/Delacroix/Demets/Chemin de fer est compris dans un périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise, développement sociale et économique.

Nous retrouvons cette notion dans le PRDD : « ***Le site Birmingham*** *jouit d'une très bonne connexion au réseau métro. Une grande partie des entreprises qui s'y trouvent joue un rôle direct de service à la ville. La trans- formation de cette zone est stratégique car elle constitue aujourd'hui une grande fracture urbaine peu qualitative. Elle veillera notamment à la création de nouvelles connexions vers le canal, à la coordination des initiatives privées et publiques afin de permettre une plus grande compacité, complémentarité et mixité des infrastructures, tout en renforçant le potentiel résidentiel de la zone.* »

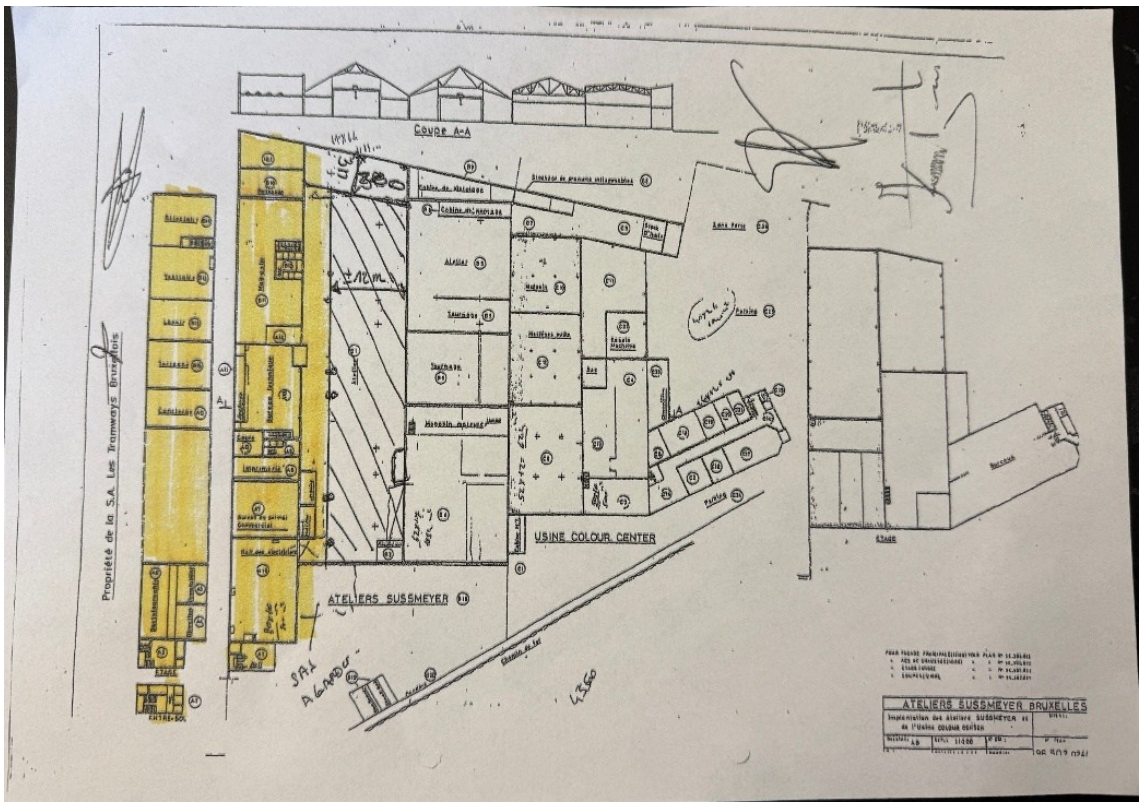
C'est dans ce sens que la zone a été transformée de ZIU (zone d'industrie urbaine) en ZEMU (zone d'entreprises en milieu urbain).

Pour rappel, le PPAS « Mons-Birmingham » a été abrogé le 23 mai 2019, avec arrêté d'exécution au 12 septembre 2019.

2) <u>Graphique</u>

Après recherches, et consultation des archives de la commune d'Anderlecht, nous avons trouvé des éléments qui nous permettent de conclure à l'historique urbanistique suivant du site.

Pour rappel, l'asbl « Arche de la Gloire de l'Eternel » a fait l'acquisition de ce bâtiment par acte notarié en 2007, le plan joint à cet acte semble être un ancien plan du site (1987 ?) reprenant les parcelles cadastrales (4e division, section B) 69T et 80W, respectivement les ateliers Sussmeyer et l'usine Colour Center.

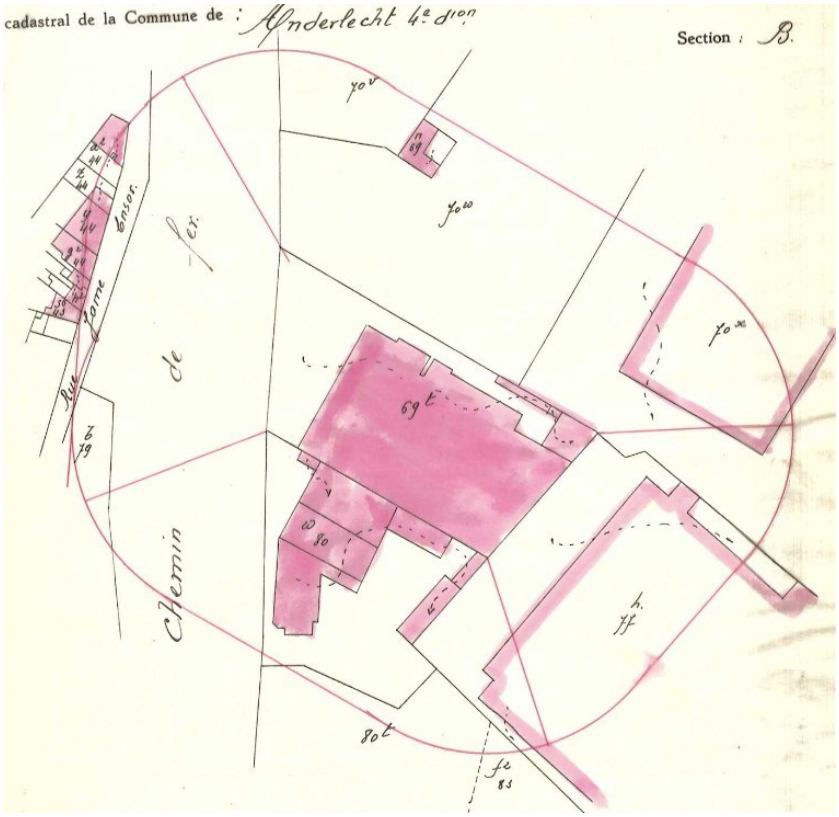


On distingue la partie coloriée en jaune qui représente le bâtiment vendu.

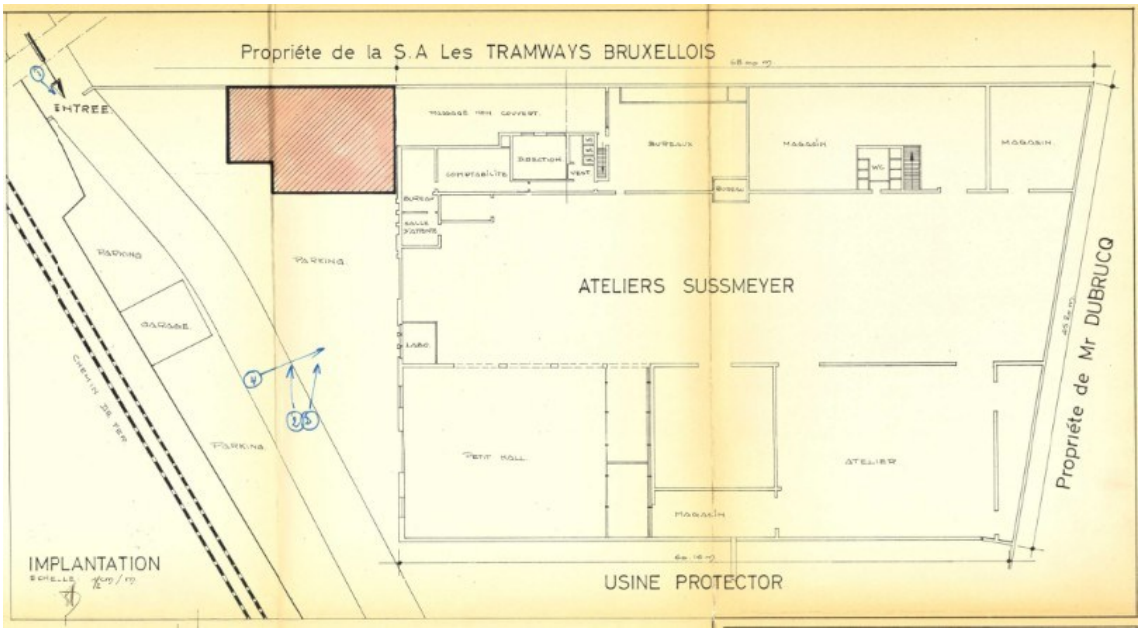
Pourtant un document plus explicite datant de 2005 existe à ce moment-là.

En remontant un peu plus loin dans le temps, nous décidons de suivre l'historique du site au travers des permis octroyés :

* PU/325103 – Transformation / Agrandissement (1968)

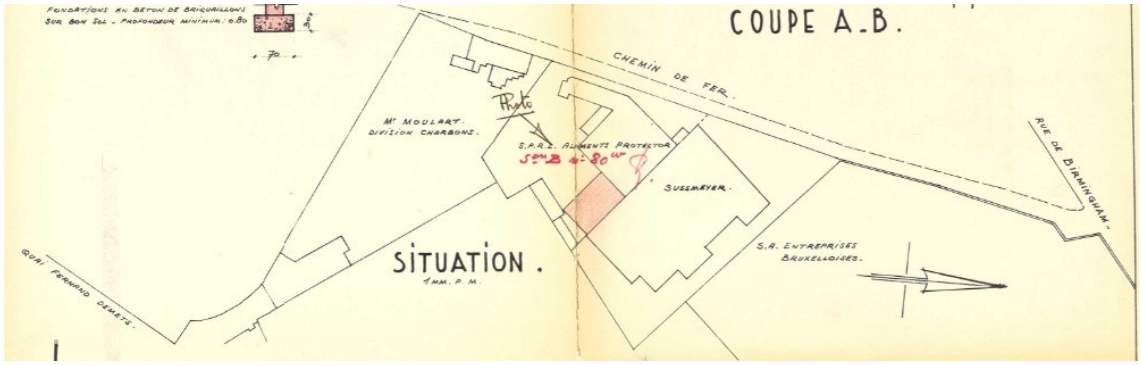


Plan cadastrale 1968



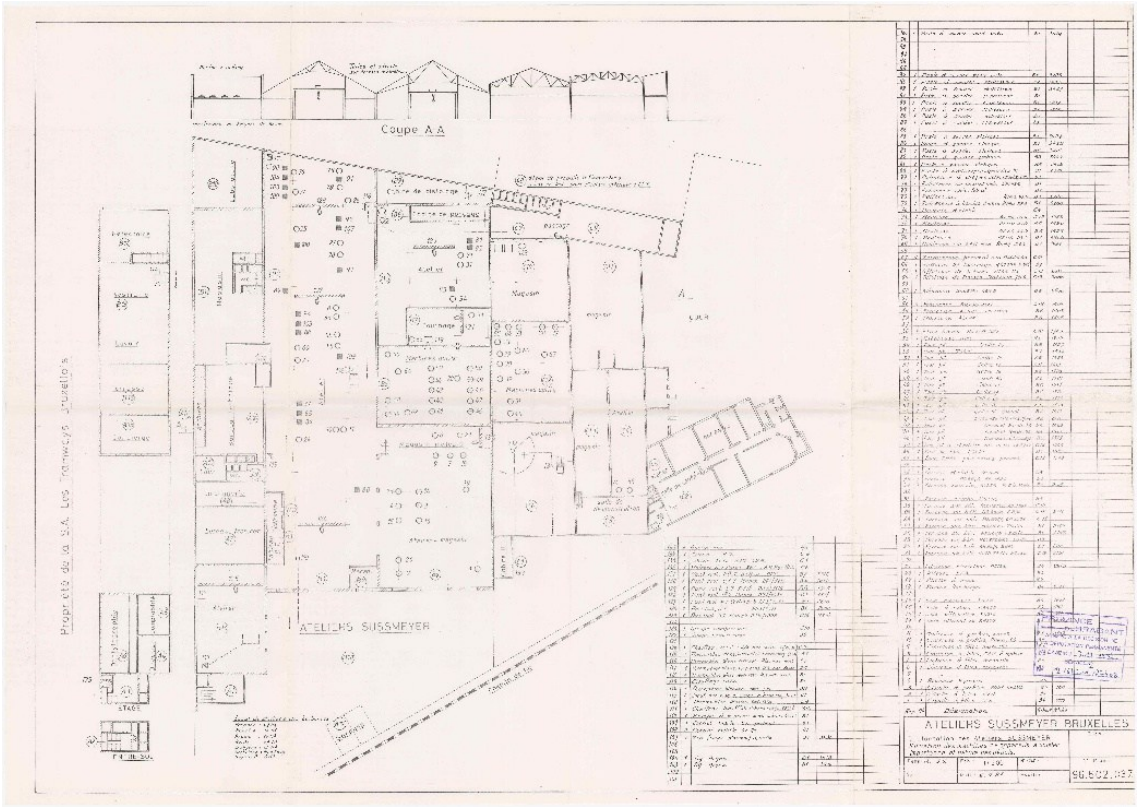
Plan d'implantation (partie Sussmeyer) 1968

* PU/325378 – Construire un bâtiment industriel (1969)



Plan d'implantation (partie Aliment Protector) 1969

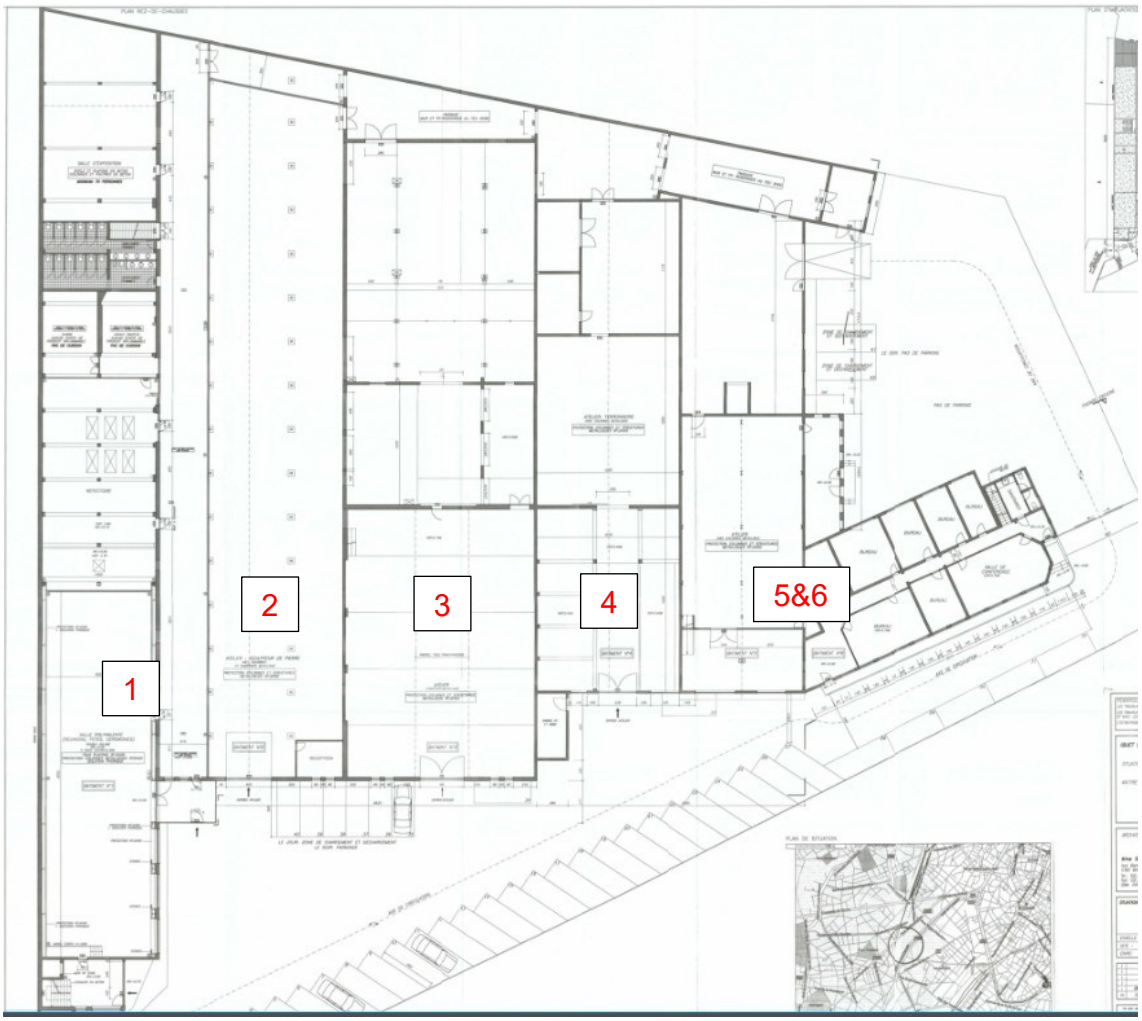
* Permis d'environnement – Localisation des machines, appareils et dépôt de produits (1987)



Plan général techniques (ensemble du site) 1987

On constate sur ce plan que les 2 parcelles (69T et 80W) sont réunies sous l'appartenance à l'entreprise Sussmeyer.

EN 2005, l'immobilière de Bruxelles qui a racheté l'ensemble du site fait une demande de division des 6 bâtiments en parties distinctes, ce permis sera classé « sans suite », donc non validé.

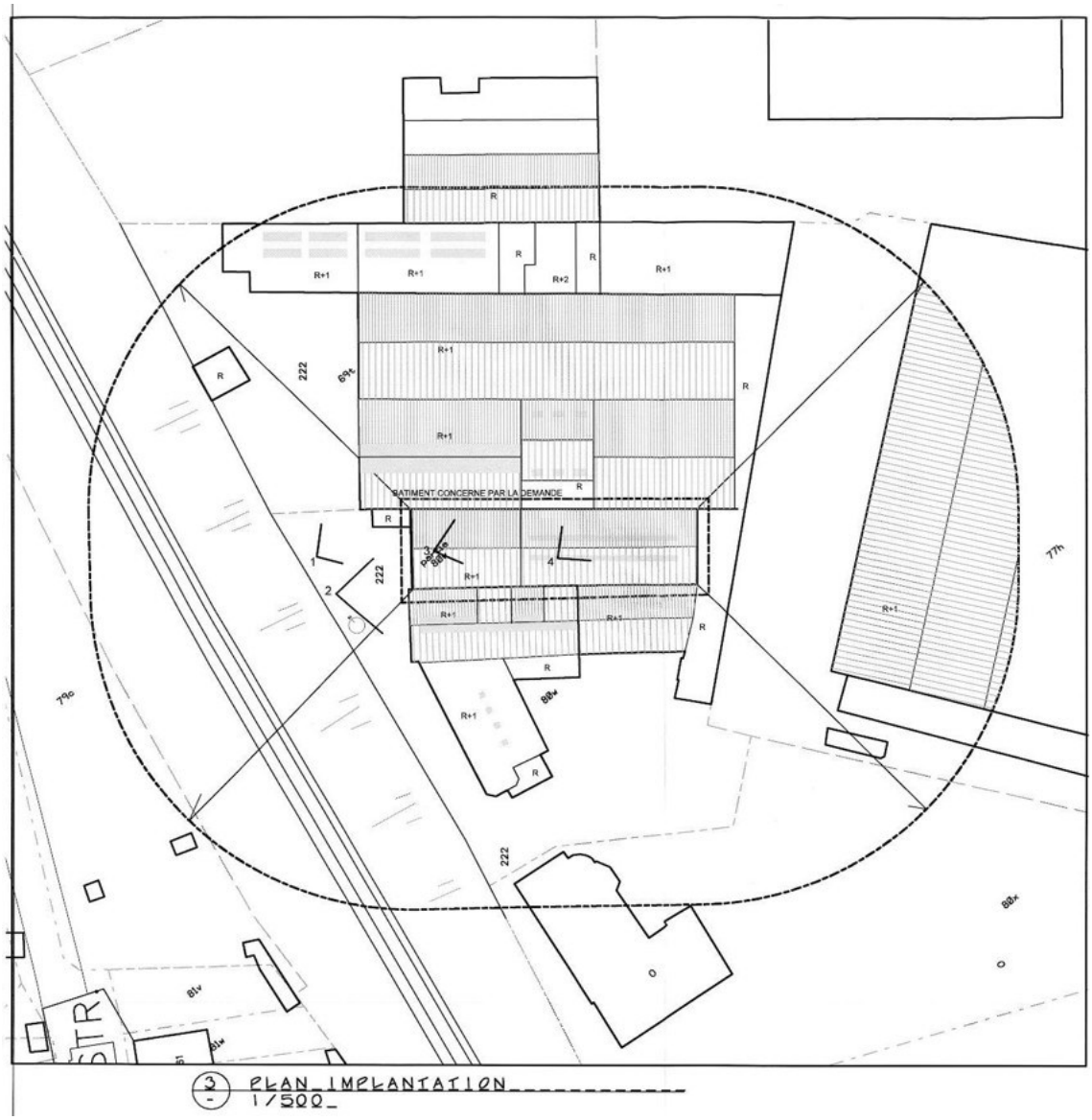


Division en 6 lots

Nonobstant ce permis non validé, mission sera donné à un notaire pour vendre les 6 bâtiments séparément. La vente des différents lots entrainera plusieurs demandes de permis (PU & PE).

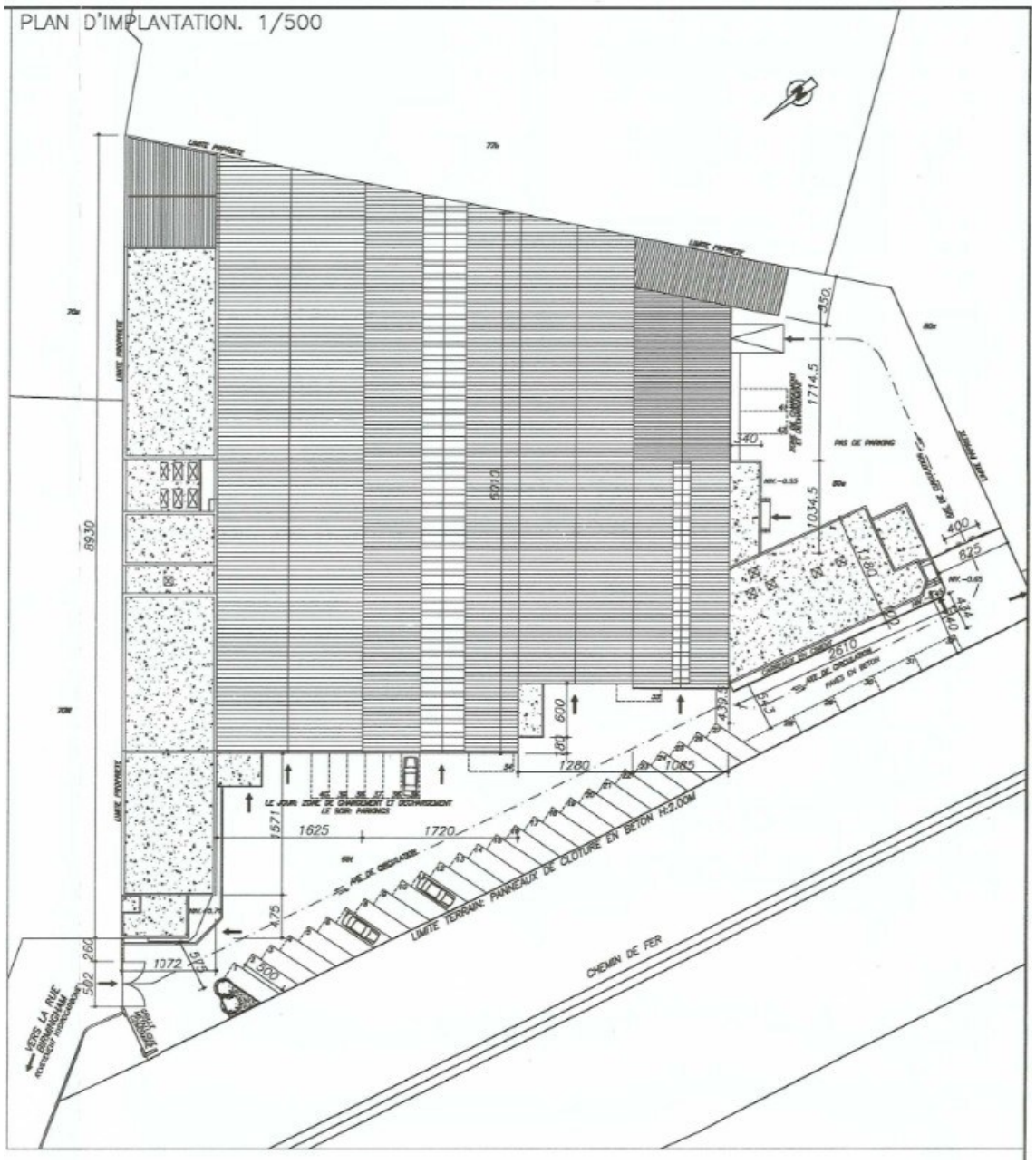
* PU/334075 – Rehausse toiture, modification façade, show-room ferronnerie (2005)

Ce permis concernant le bâtiment 4 est octroyé.



* PU/334340 – Changement de destination et de modification de volume des bâtiments 5 et 6 (2006)

Ce permis sera octroyé et reprend le plan d'implantation du permis de division.



Plan d'implantation 2006

Nous pouvons encore citer le permis d'aménagement d'un atelier de fabrication de pâtisserie, PU/335446, concernant le bâtiment 3, qui sera octroyé en 2010, premier permis sur une parcelle unique réunie sous le numéro 69V. Nous pouvons enfin mentionner les divers permis d'environnement permettant l'exploitation des activités dans les bâtiments 2, 3 et 4.

Il semble donc que les derniers permis aient, chacun dans sa partie, acté la division (en copropriété) des 6 bâtiments appartenant à 5 propriétaires différents.

3) Contexte du site

Nous pouvons déduire de l'historique ci-dessus que le bâtiment (bât 1) fait partie d'un site industriel transformé en copropriété, qui a connu depuis 2006 une diversification fonctionnelle significative, marquant un passage progressif d'un usage exclusivement industriel à une véritable mixité d'activités, tant au niveau économique que sociale.

Ce site comprend désormais :

- Bâtiment 1 : Arche de la Gloire de l'Eternel asbl - Lieu de Culte et formations jeunesse
- Bâtiment 2 : Degrève Marbrerie sa - Les chantiers de Pierre de Taille
- Bâtiment 3 : Tempo srl - Saray Turkish Delight – fabrication de pâtisseries
- Bâtiment 4 : xxx - Ferronnerie
- Bâtiment 5 & 6 : Fondation Olangi-Wosho asbl - Formation religieuse et socio-professionnelle.

Cette évolution confère à l'ensemble du site une valeur d'usage mixte, combinant activités artisanales, commerciales, associatives et culturelles. Le bâtiment de culte s'inscrit pleinement dans cette dynamique, en apportant une dimension sociale et communautaire forte, complémentaire aux autres fonctions présentes.

Les activités présentes sur le site ne gênent pas le voisinage étant donné que le site est séparé des zones d'habitations par une ligne du chemin de fer et de l'autre côté par le canal.

4) Demande de permis d'urbanisme pour la régularisation :

La présente demande de permis d'urbanisme s'inscrit dans le prolongement d'une situation administrative entamée il y a plusieurs années. En effet, une précédente demande de permis a été introduite en 2008, refusée en 2009, suivi d'un 1er recours au collège des bourgmestre et échevins et d'un 2e recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. La Région n'ayant pas réagi dans les 30 jours, le refus de la Commune a été confirmé. Suite à un 3e recours au Conseil d'État, le refus de permis a été annulée par ce dernier en 2012.

Depuis lors, les démarches ont été suspendues, bien que des améliorations progressives aient été apportées au bâtiment de culte concerné.

Aujourd'hui, cette nouvelle demande vise à régulariser l'affectation du bâtiment ainsi que l'ensemble des interventions réalisées. Les travaux réalisés entre-temps ont permis d'améliorer significativement la situation initiale, tant en termes d'accueil, de fonctionnalité du lieu et de prévention incendie.

Le bâtiment abrite une église protestante évangélique active au sein d'une communauté nombreuse et dynamique. Il s'agit d'un lieu de culte régulièrement fréquenté, notamment chaque dimanche matin pour le culte dominical rassemblant jusqu'à 250 personnes. En semaine, le lieu est également un centre de vie et de soutien pour la communauté : des cours, des formations et un encadrement pédagogique sont proposés à raison d'environ 50 personnes par jour, principalement les mardis et jeudis.

Ces activités s'adressent en particulier aux jeunes et familles du quartier, dans une logique de solidarité, d'intégration et de soutien. Elles incluent :

- Relations d'aide et accompagnement psychopédagogique
- École des devoirs et soutien scolaire
- Formations professionnelles et séminaires

- Cours dans le cadre du Centre universitaire
- Activités pour la jeunesse

Nous souhaitons par cette demande souligner le rôle essentiel que joue ce bâtiment dans la vie de la communauté. Il s'agit d'un service d'intérêt collectif qui dépasse largement la seule fonction cultuelle, et qui a pour objet l'organisation de cours, de séminaires et de stages portant sur l'enseignement de la morale et de la foi chrétienne, l'assistance mutuelle, ainsi que l'encadrement de la jeunesse et sa formation.

Cet encadrement passe par le soutien moral et matériel des jeunes désorientés, par l'accueil, l'écoute, l'échange d'expériences, le suivi scolaire ou l'organisation d'activités culturelles.

Nous espérons dès lors que la présente demande sera examinée avec bienveillance, afin de permettre une régularisation en règle et de pérenniser les services rendus à la population.



Situation de fait

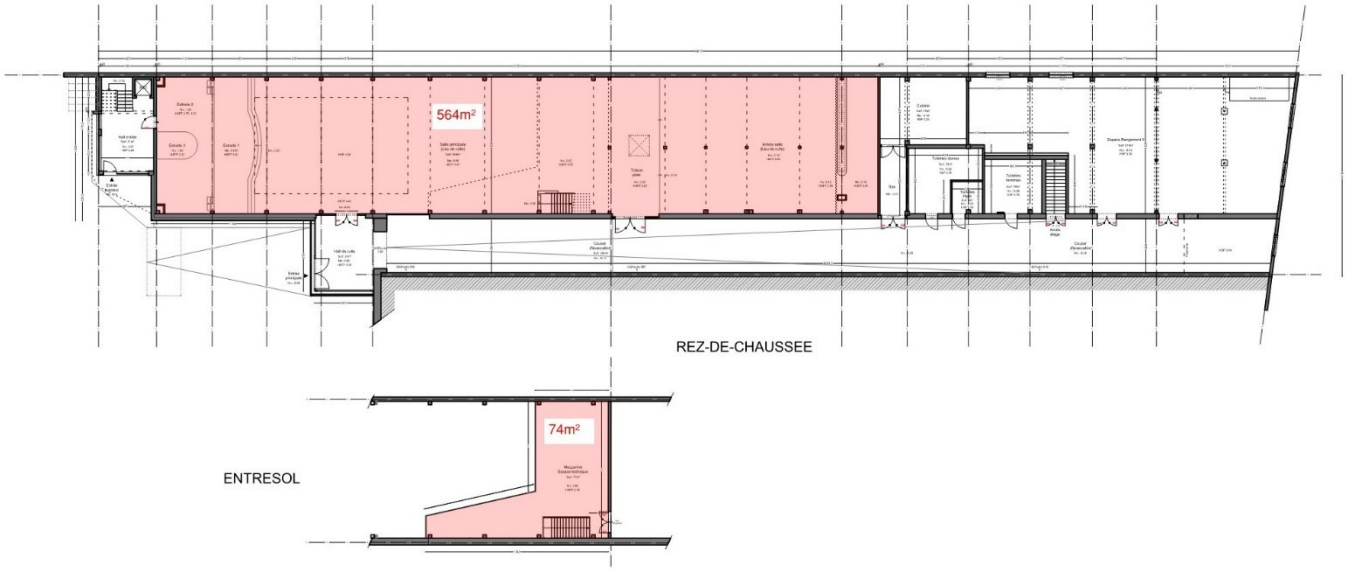
1) Horaire d'ouverture :

Horaires de fonctionnement des différentes activités exercées sur le site d'exploitation	
Activités-Equipements	**Horaire (jours et heures)**
Relations d'Aide ; Ecole des devoirs ; Formations ; Séminaires ; Cours ; Jeunesse ; Répétition.	Mardi-Jeudi : 16h – 21h Vendredi : 18h – 22h30
Formations ; Cours ; Chorales	Samedi : 10h -18h
Culte Dominical	Dimanche : 8h30 – 13h30

2) La salle de culte :

La salle principale utilisée pour le culte dominical présente une surface de 557 m², ce qui permet d'accueillir entre 150 et 250 personnes maximum, conformément à la catégorie de classement 2 pour les salles de fête. Nous attirons l'attention sur le fait que, suite à une analyse détaillée des surfaces, seule cette salle est prise en compte dans le calcul de la capacité d'accueil. Les espaces annexes — tels que le couloir latéral d'évacuation et la mezzanine de 82 m² — ne peuvent être considérés comme des espaces d'accueil du public. La mezzanine est exclusivement réservée à un usage technique (gestion du son et de la projection d'images), et n'est pas accessible au public.

L'espace est ainsi organisé de manière sécurisée et fonctionnelle, permettant une utilisation régulière dans des conditions optimales, tant en matière d'accessibilité que de sécurité incendie et d'évacuation. La fréquentation régulière, notamment le dimanche matin, confirme la bonne gestion et l'adéquation du lieu à sa vocation actuelle.

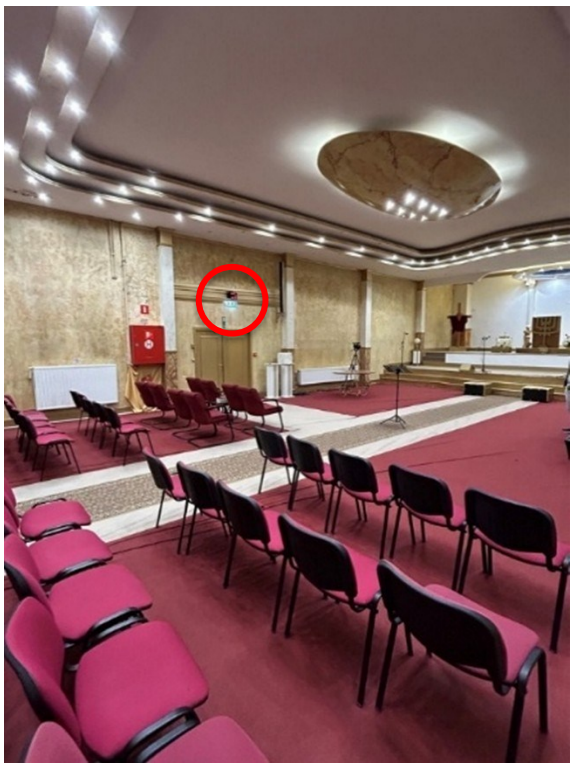


Surface de la salle = 564m² (mezzanine = 74m²)

3) La question des nuisances sonores :

En ce qui concerne le volume sonore généré lors des activités hebdomadaires, notamment pendant le culte dominical, nous confirmons que celles-ci relèvent de la catégorie 2 des activités avec son amplifié. Consciente de cet enjeu, l'Église a pris l'initiative de mettre en place un sonomètre visible de tous, permettant un contrôle en continu du niveau sonore durant l'utilisation de la salle.

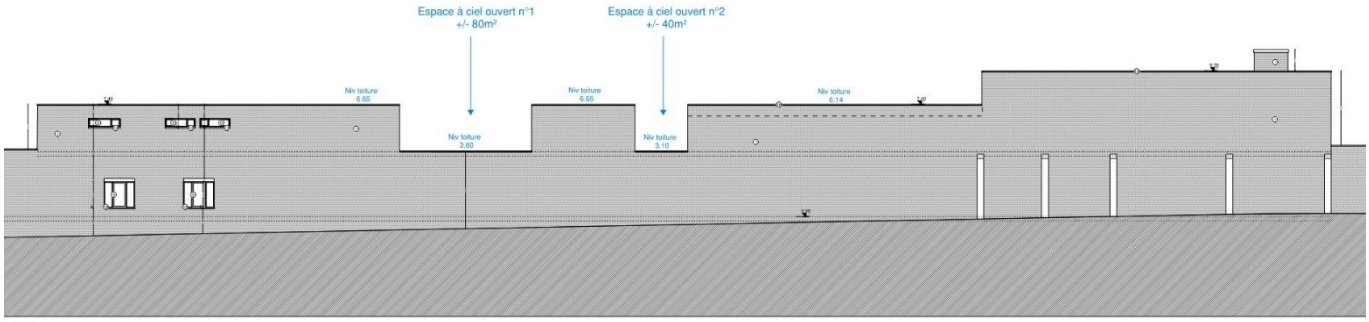
Selon les retours systématiques de l'équipe technique et des responsables en charge du culte, les niveaux sonores ne dépassent jamais les 95 dB(A), restant ainsi parfaitement conformes à la réglementation. Le dispositif est non seulement fiable mais aussi transparent, assurant une maîtrise constante du son diffusé. Ce cadre de gestion rigoureux garantit le respect du voisinage et reflète la volonté claire de l'Église de fonctionner de manière responsable et durable, dans un environnement urbain partagé.

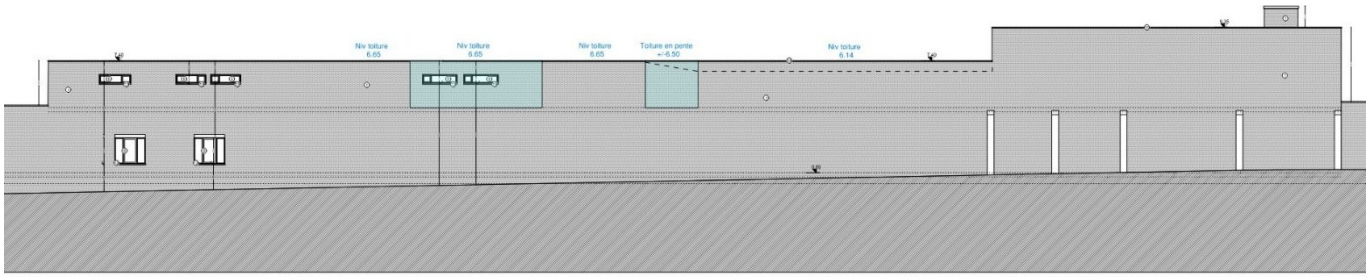




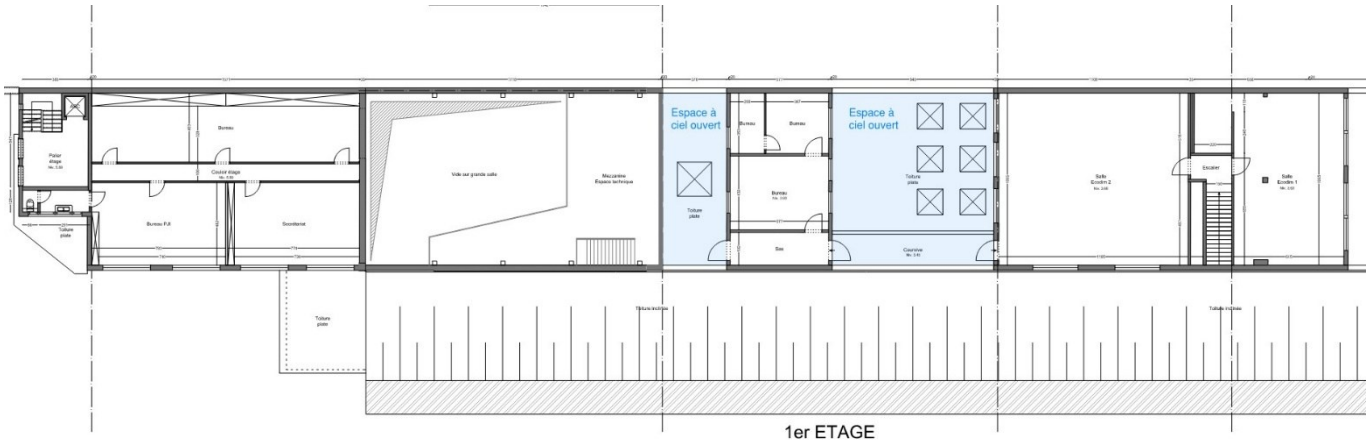
4) <u>Améliorations du bâtiment :</u>

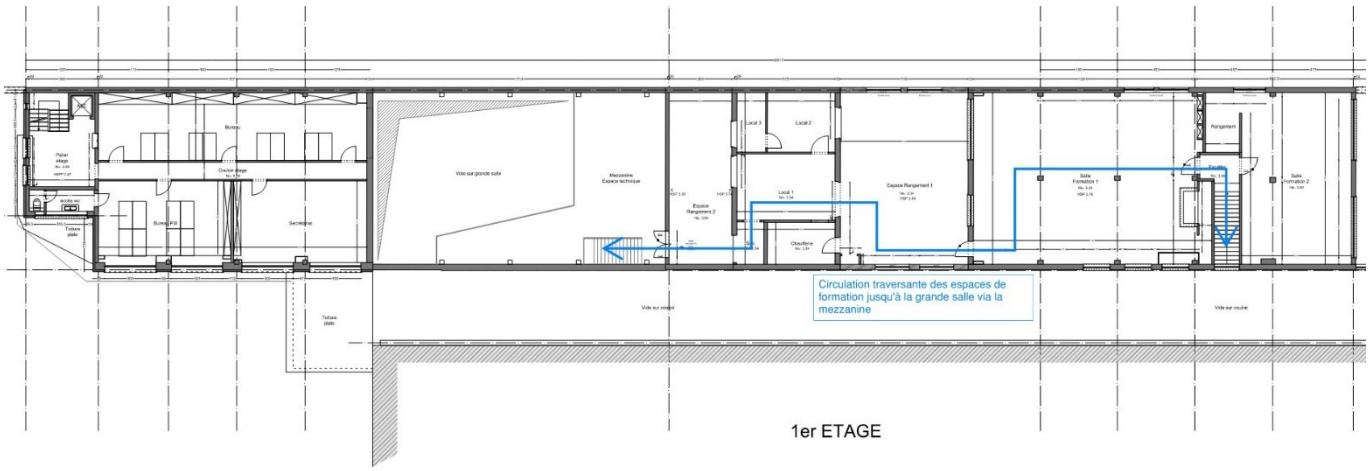
Suite à la prise de possession des lieux, l'asbl a entrepris certains travaux d'amélioration du bâtiment au cours des années précédentes, en plus de l'acoustique et de la sécurité. Deux espaces à ciel ouvert ont été refermés afin de permettre une circulation transversale au 1er étage.





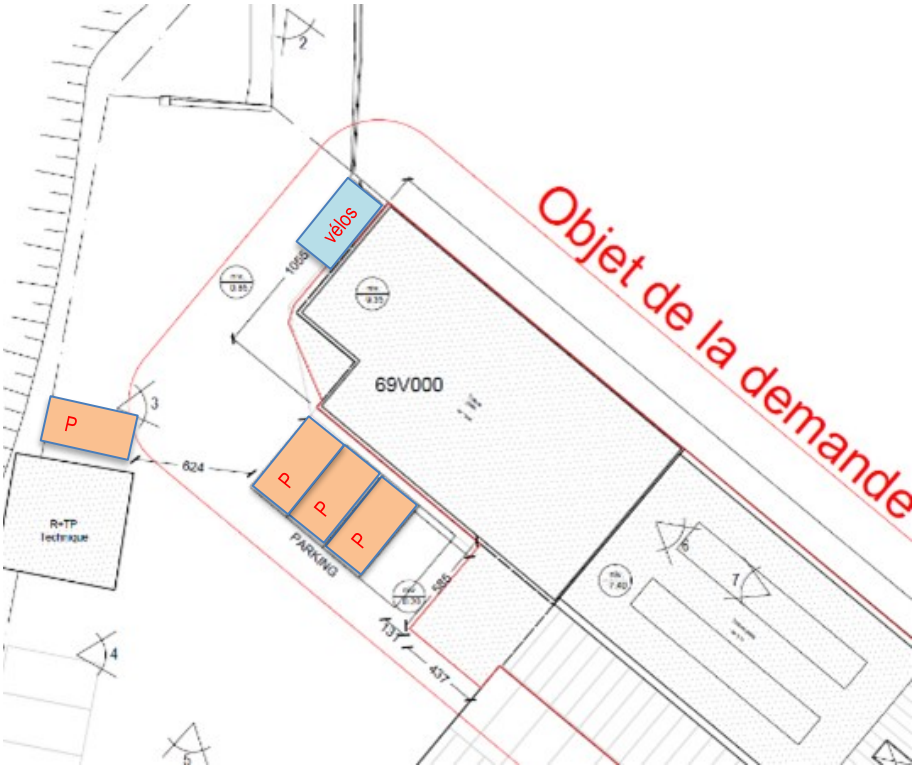
La fermeture de ces 2 espaces permet de faire une continuité de circulation entre les espaces de formation et la grande salle via la mezzanine technique, permettant ainsi 2 sorties de secours pour les locaux au 1er étage.





5) <u>La question des places de parking :</u>

En ce qui concerne la mobilité et les besoins en stationnement, l'usage du bâtiment génère une fréquentation différenciée selon les jours : environ 150 à 250 personnes assistent au culte dominical, tandis que les cours et formations en semaine accueillent environ 50 personnes du mardi au jeudi + samedi, et enfin une vingtaine le vendredi.



Il convient de souligner que la grande majorité des usagers qui fréquentent le lieu de culte et ses services ne disposent pas des moyens financiers suffisants pour se déplacer en voiture et que ceux-ci viennent à pied, à vélo ou en transports en commun.

En semaine, les étudiants et participants aux formations privilégient quasi exclusivement la mobilité douce, et les transports en commun. Les 4 emplacements de stationnement sont réservés pour les membres du staff qui en ont la jouissance.

Le culte du dimanche attire une fréquentation un peu plus large, mais celle-ci reste essentiellement locale ; la plupart des fidèles résident dans le quartier et ont des déplacements de proximité. D'autres utilisent les transports en commun, présents à cet endroit (station Jacques Brel).

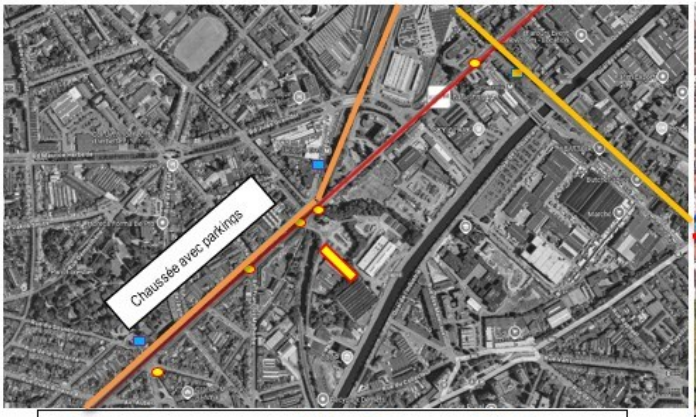
-Ligne de Métro 5, 2 et 6 à proximité

-Ligne de Bus 89

Seule une minorité se rend au culte en voiture, et ceux-ci trouvent facilement à se garer le long de la rue de Birmingham, artère large et à dominante industrielle et entreprises, permettant la disponibilité de stationnement le weekend, surtout le dimanche matin, moment de faible activité dans le quartier.

Il est à noter que les emplacements réservés près du bâtiment ne gênent en rien la servitude de passage pour les autres copropriétaires du site ainsi que l'exploitant voisin sur la parcelle 80z (Catinus).

6) Accessibilité et parkings :



Metro : ligne orange : Métro 5 Jacques Brel
ligne jaune : Métro 2 et 6 Station Delacroix
BUS : ligne rouge : Bus 89



Vue depuis la rue Birmingham, à la sortie du métro Jacques Brel





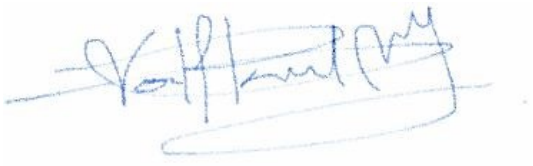
Par ailleurs, depuis la pandémie de Covid-19, une part non négligeable des cours et formations s'est digitalisée, ce qui a contribué à réduire encore davantage la pression sur la mobilité et le besoin de stationnement.

Les activités exercées — cultuelles, pédagogiques et sociales — se déroulent dans des **plages horaires compatibles** avec le voisinage et l'environnement urbain, et constituent une **utilisation cohérente et complémentaire** à la vocation du site et de la zone.

La régularisation vise à **mettre en conformité** une situation existante, bien intégrée localement et fonctionnant de manière **respectueuse du cadre réglementaire et des usages du quartier**.

Fait à Uccle, le 09/02/2026

ARCHE DE LA GLOIRE DE L'ETERNEL asbl ;
Monsieur Jean-Paul VALOIS
Administrateurs, Maître de l'ouvrage



ATELIER D'ARCHITECTURE HANDRIEU srl ;
M. Frédéric Handrieu
Gérant



✉ Rue De Broyer 39 à 1180 Uccle (Bruxelles) ☎ +32 2 376 16 86 ou +32 475 466 436
info@architectehandrieu.eu - www.architectehandrieu.eu