

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE DE FOREST  
rue du Curé 2  
1190 BRUXELLES

# Commission de concertation

## séance du 07/09/2021

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## **AVIS : PU 27041**

### **Rue Pierre Decoster 77**

**Mettre en conformité la modification d'un atelier en équipement d'intérêt collectif, à savoir un lieu de culte, la couverture de cour et de jardin, la modification de toiture du bâtiment arrière et du nombre de logements de 3 vers 4 logements**

---

Etaients présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

Administration régionale en charge des monuments et sites

Administration régionale en charge de l'urbanisme

Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement – Bruxelles Environnement

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 15/06/2021 au 29/06/2021 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, Article 6 ;

Vu l'avis de la commission de concertation en sa séance du 22/08/2019, à savoir :

*« Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte ;  
Considérant qu'un permis pour construire un atelier a été délivré en 1919, des permis pour des transformations ont été délivrés entre 1919 et 1922 ;  
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est composée d'un immeuble à rue et d'un atelier avec magasin à l'arrière, comprenant des caves en sous-sol, des locaux annexes à l'atelier au rez-de-chaussée, et dans l'immeuble avant 3 logements repartis aux étages en raison d'un logement par étage et des mansardes sous toiture ;  
Considérant que la demande vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :*

- *la modification de destination de l'atelier et son magasin en lieu de culte,*
- *la couverture totale du jardin,*
- *la modification de la toiture arrière en fond de parcelle ;*

*Considérant qu'en raison des actes et travaux cités ci-avant, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :*

- *application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte en intérieur de l'îlot),*
- *dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6 ;*

*Considérant que lors de l'enquête publique, 3 observations et/ou réclamations ont été introduites portant sur les aspects suivants :*

- *les nuisances sonores occasionnées sur le voisinage du fait du nombre important de personnes qui fréquentent ledit lieu de culte, notamment en fin de semaine,*
- *sur ce tronçon de la rue Pierre Decoster et les rues adjacentes, la problématique de parking sauvage qui est engendrée,*
- *le non-respect de la prescription 0.6 du PRAS à cause de la couverture totale de la parcelle,*
- *dans la demande, l'absence de proposition pour la gestion de l'eau de pluie ;*

*Considérant que la modification de l'intérieur d'îlot, sa minéralisation et la fermeture totale de la parcelle sont contraires aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS en ce que les actes et travaux exécutés en intérieur de l'îlot n'ont nullement priorisé le maintien et l'extension de ses zones de pleine terre et l'amélioration de ses qualités paysagères ;*

*Considérant que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, pour la profondeur et la hauteur des constructions servant à couvrir le jardin, elles ne peuvent être acceptées que de manière partielle pour la partie adjacente à l'atelier, compte tenu que des sources photographiques montrent que cette partie de la couverture a été construite au moins en 1987 (source BRUCIEL), que d'ailleurs, cette partie est la moins haute des constructions existantes en intérieur de l'îlot, qu'elle ne dépasse pas la hauteur des murs mitoyens latéraux ;*

*Considérant que la modification de destination de l'atelier en lieu de culte ne peut être acceptée tel que proposée, compte tenu des aspects suivants :*

- *l'aspect sécuritaire des usagers, en ce que l'accès aux logements n'est pas différencié par rapport à l'accès du lieu de culte et ses installations,*
- *les nuisances acoustiques pour le voisinage immédiat,*
- *les nuisances en terme de mobilité (circulation et stationnement de voitures, dans une zone où le nombre de places de parking – privées et publiques- est fort restreint) ;*

*Considérant que la modification de la toiture sur l'espace derrière l'atelier pourrait être acceptée compte tenu qu'elle diffère de peu par rapport à la couverture en situation de droit ;*

*Considérant que la demande ne s'accompagne pas des données suffisantes pouvant établir la date à laquelle le changement de destination en lieu de culte a été effectuée ; que cependant, en séance, le représentant du demandeur présente des éléments tendant à démontrer l'utilisation des lieux en lieu de culte ;*

*Considérant que dans les plans présentés au Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), une servitude de passage en fond de parcelle, entre le bien qui fait l'objet de la demande et la parcelle à gauche (Pierre Decoster 79), est signalée en tant que sortie de secours ; Considérant cependant que ladite servitude n'est pas garantie par acte notarié, que le SIAMU dans son avis signale le besoin de statuer légalement ladite servitude ;*

*Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

*Considérant que l'emplacement du local vélo et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. Le local vélo doit reprendre l'emplacement par chambre et se référer au vadémécum vélos édité par Bruxelles Mobilité pour son aménagement ;*

*Considérant que la demande ne s'accompagne pas d'une proposition pour la gestion des eaux pluviales, compte tenu de la totale imperméabilisation de la parcelle et dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en matière de gestion des eaux pluviales ;*

*Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage à tendre vers une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;*  
*Considérant que la situation parcellaire est à la limite d'une zone de risques d'inondation établie par Bruxelles Environnement, mise à jour 21/03/2019 ; Qu'il y a dès lors, lieu de limiter les constructions et de revenir à des zones de pleine terre ;*  
*Considérant qu'en général, la demande ne peut dès lors, être considérée comme un bon aménagement des lieux ;*  
*Vu l'avis du SIAMU. »*

Considérant qu'à cette occasion, la commission de concertation a émis un avis défavorable ;  
Considérant que dans le respect de l'Art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des documents modificatifs ;  
Considérant que les modifications apportées visent à répondre aux observations émises par la commission de concertation ;

### **Objet de la demande modifiée**

Considérant que la demande modifiée vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants :

- la modification de destination de l'atelier et son magasin en lieu de culte,
- la couverture totale de la zone de cour et jardins,
- la modification de la toiture arrière en fond de parcelle ;

Considérant que la demande fait apparaître un logement supplémentaire aux étages de l'immeuble ; Que le représentant du demandeur déclare en séance que la demande ne concerne pas les étages de l'immeuble à rue ; Qu'il y a lieu de rappeler que la modification du nombre de logement est soumise à permis d'urbanisme ; Que si une modification du nombre de logement de 3 à 4 a été effectuée, il y a lieu soit d'inclure cette modification à la présente demande soit d'introduire une demande distinct dans les plus brefs délais soit se conformer à la dernière situation de droit de 3 logement tel que prévu dans la dernière autorisation ;

### **Instruction de la demande**

Considérant que la couverture totale de la zone de cour et jardins ainsi que la modification de la toiture arrière en fond de parcelle, sont soumises aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte en intérieur de l'ilot),
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4 et 6 ;

### **PRAS – 0.6**

Considérant que par la couverture totale de la zone de cour et jardins, la demande ne tend pas à se conformer aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ; Que cette mesure exclut toute possibilité d'y aménager de zones de pleine terre et plantées ;

Considérant cependant, que des documents photographiques montrent que la couverture totale de la zone de cour et jardins était déjà réalisée en 1996 (source BRUCIEL) ;

Considérant d'ailleurs, que la couverture totale de ladite zone convient à la destination de l'ensemble des constructions en intérieur d'ilot, qui relève de l'équipement d'intérêt collectif de type lieu de culte ;

Considérant en outre, que la demande modifiée prévoit l'amélioration de la situation existante, par la végétalisation (toiture verte extensive) de l'ensemble de toitures plates, en intérieur d'ilot ;

Considérant cependant, qu'afin d'améliorer davantage les qualités végétales de la parcelle , il y a lieu d'installer des toitures végétales semi-intensives (15-20 cm d'épaisseur minimum) et le préciser en plan et coupe ;

### **RRU**

Considérant que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 applicables à la couverture arrière attenante à l'immeuble à rue peuvent être accordées, étant donné notamment que cette couverture n'engendre pas des nuisances en terme d'apport d'ombre sur les propriétés voisines, compte tenu de l'orientation des constructions dans cette partie de l'ilot ;

Considérant que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 applicables à la modification de la toiture arrière en fond de parcelle peuvent être accordées, du fait qu'il s'agit d'un espace résiduel et que la toiture y construite, ne dépasse pas la hauteur des murs mitoyens qui la délimitent ;

Considérant que l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toiture végétalisées ;

Considérant qu'il convient d'investir l'ensemble de toitures plates, comme signalé ci-avant (voir PRAS- 0.6) ;

### **EAU**

Considérant que la demande modifiée prévoit une gestion des eaux pluviales provenant de l'ensemble de surfaces de récolte de la parcelle ; Considérant que l'eau sera déversée en zone de jardins de la parcelle voisine au n° 79, rue Pierre Decoster, parcelle dont le demandeur est aussi propriétaire ;

Considérant d'ailleurs, que le demandeur indique dans sa note sur la gestion des eaux pluviales, qu'une servitude visant à assurer le versement des eaux de pluie dans la parcelle voisine sera établie ; Considérant dès lors qu'il conviendrait de joindre à la demande, le document attestant que cette servitude a été actée ;

Considérant que la zone de jardins sur cette parcelle, sera adaptée afin d'y assurer une infiltration des eaux de pluie dans le respect du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) en matière de gestion des eaux pluviales ;  
Considérant que ce système sera couplé avec l'installation d'une citerne de récupération d'eau de pluie à usage domestiques ;  
Considérant que dans les plans de la demande, le système d'écoulement des eaux de pluie n'est pas mentionné de manière claire ; Considérant dès lors qu'il conviendrait d'ajouter aux plans de la situation projetée, le détail du système d'écoulement des eaux pluviales choisi ;

### **Ventilation**

Considérant que la demande ne précise pas le type de ventilation prévues ; Qu'il y a lieu d'indiquer en plan les ventilations prévues ;  
Considérant qu'il conviendrait de privilégier une ventilation mécanique de la salle afin de limiter l'ouverture des fenêtre en intérieur d'îlot ;

### **Mobilité**

Considérant que la demande modifiée vise à aménager un espace de stationnement vélos équipé de systèmes d'accrochages performants ; Considérant qu'en séance, le demandeur déclare que le local vélo sera aussi utilisé par les habitants de l'immeuble à rue ;  
Considérant que le projet se trouve en zone B au plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;  
Considérant qu'au regard de la modification d'affectation et du nombre de logement, il y a lieu d'améliorer les espaces dédiés à la mobilité, tant pour les logements que pour le lieu de culte ;  
Considérant qu'il y a lieu dès lors de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et de tendres vers 2m<sup>2</sup> par vélo ;  
Considérant qu'il y lieu de mettre en œuvre un local vélo séparé et sécurisé pour le lieu de culte au niveau de la salle de rencontre ;  
Considérant d'ailleurs que dans la note explicative, il est signalé que le demandeur a négocié avec des sociétés avoisinantes, qui ont des places de stationnement disponibles le soir et le week-end, afin de les mettre à disposition pour les usagers du lieu de culte ;  
Considérant cependant, que des documents attestant que l'aboutissement de ses négociations ne font pas partie de la demande ;  
Considérant dès lors, qu'il conviendrait d'introduire lesdits documents, afin de compléter la présente demande ;

### **Pertinence du changement de destination**

Considérant qu'il s'agit d'un lieu de culte reconnu ;  
Considérant que la modification de la destination de l'atelier en lieu de culte peut être acceptée étant donné que :

- des accès différenciés pour le lieu de culte, ainsi que pour les logements aux étages de l'immeuble à rue, ont été établis,
- la demande modifiée a pris en compte l'isolation acoustique des locaux destinés au lieu de culte,
- comme signalé ci-avant (voir mobilité), des mesures ont été avancées en terme de mobilité et pour le stationnement de voitures,
- l'activité liée au culte est prévue sur une plage horaire restreinte ;

Considérant que le demandeur atteste en séance que l'isolation des murs par l'intérieur inclut les parties en mezzanine du bâtiment arrière ; Considérant dès lors qu'il conviendrait de le signaler dans les documents de la demande ; Qu'il y a lieu également de préciser la destination de la mezzanine en plan ;  
Considérant qu'au regard des mesures énoncées ci-avant, la destination d'équipement d'intérêt collectif de type lieu de culte, s'avère compatible avec la destination de logement développée pour la plupart, dans les immeubles à rue du contexte urbain immédiat ;

### **Sécurité**

Considérant que la demande modifiée assure l'utilisation d'un passage en mitoyenneté commune avec la parcelle au n° 79, propriété du demandeur ; que la note explicative confirme qu'une servitude de passage de secours y sera établie ;  
Considérant dès lors, qu'il convient d'introduire le document attestant la servitude une fois celle-ci actée ;  
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

**AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :**

- Joindre à la demande, les servitudes pour déversement des eaux de pluie et pour la sortie de secours vers la parcelle au 79, rue Pierre Decoster ; préciser les servitudes en plan ;
- Joindre à la demande le(s) document(s) qui atteste(nt) les accords entre le demandeur et les sociétés voisines pour l'utilisation de leurs places de stationnement ;
- Mettre en œuvre un minimum d'un emplacement vélo par chambre et studio et de tendres vers 2m<sup>2</sup> par vélo ;
- Mettre en œuvre un local vélo séparé et sécurisé pour le lieu de culte au niveau de la salle de rencontre ;
- Préciser en plan la mise en place de l'isolation acoustique prévue pour l'ensemble des infrastructures en intérieur d'ilot y compris la partie en mezzanine du bâtiment en fond de parcelle ; Préciser les activités effectuées sur la mezzanine ;
- Mieux préciser en plan le système d'écoulement des eaux de pluie vers la parcelle voisine ;
- Préciser en plan la ventilation des locaux ;
- Installer des toitures végétales semi-intensives (15-20 cm d'épaisseur minimum) et le préciser en plan et coupe ;
- Clarifier l'objet de la demande en ce qui concerne le nombre de logement ;
- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 sont accordées.

**Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.**

***Signature des membres***

---

*La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.*