

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

# Commission de concertation

## séance du 24/06/2025

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28713

**Chaussée de Neerstalle 363 - 365**

**Modifier la destination d'activité productive en équipement d'intérêt collectif (lieu de culte)**

---

Etaient 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  
Bruxelles Environnement  
~~Bruxelles Mobilité~~  
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient 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 et ses modifications ;

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 et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 27/05/2025 au 10/06/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 6 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 ;

## **Situation existante**

Vu l'avis de la commission de concertation du 21/01/2025 libellé comme suit :

### **Situation existante**

*Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte ;*

*Considérant qu'un permis d'urbanisme PU11681 pour la construction d'une maison et un atelier a été délivré le 03/06/1932 ; qu'un permis d'urbanisme PU21002 pour la fermeture de la cour entre l'atelier et l'habitation a été délivré le 06/09/1989 ; qu'un permis d'urbanisme PU27486 pour rehausser la maison d'un étage pour y aménager un 3ème logement et aménager une terrasse arrière sur toit existant a été délivré le 02/04/2021 ;*

*Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 3 logements côté rue et un atelier à l'arrière (activité productive) ;*

### **Situation projetée**

*Considérant que la demande vise à modifier la destination d'une activité productive (atelier) en équipement d'intérêt collectif (lieu de culte) avec modification des aménagements intérieur ;*

### **Instruction**

*Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle modifie la destination d'un bien en intérieur d'îlot, application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;*

*Considérant que lors de l'enquête publique, 4 réactions ont été enregistrées portant principalement sur :*

- *le risque de diminution des places de stationnement dans le quartier,*
- *le risque de voir apparaître des parkings sauvages étant donné la capacité insuffisante du parking du TROC,*
- *les risques de nuisance sonores, notamment sur la chambre arrière du 1er étage,*
- *le risque de nuisances dû aux passages et aux demi-tours (rue en cul-de-sac) dans la rue Lisala,*
- *les allées et venues des fidèles dans la rue de Lisala,*
- *la présence d'un autre lieu de culte dans le quartier Rue des Lutins ;*

### **Motivation**

*Considérant que le lieu de culte concerné par la demande est inscrit dans la liste des lieux de culte reconnu par le Conseil Administratif du Culte Protestant et Évangélique (CACPE) ;*

*Considérant que le changement d'affectation demandé n'entraîne aucune modification de volume ;*

*Considérant que les équipements d'intérêt collectif sont adaptés à la zone mixte ;*

*Considérant que l'équipement est d'une superficie inférieure à 250 m<sup>2</sup> ; qu'elle est conforme à la prescription 2.2 du PRAS*

*Considérant qu'il y a lieu cependant de s'assurer de la compatibilité de cette nouvelle affectation avec les logements aux étages notamment et avec le cadre urbain environnant en général ;*

*Considérant que selon la note explicative, le lieu de culte peut accueillir jusqu'à 80 personnes et 96 selon le SIAMU avec des réunions 2 fois par semaine ;*

*Considérant qu'aucune modification n'est prévue en ce qui concerne les toitures ;*

*Considérant que la demande n'est pas suffisamment détaillée en ce qui concerne le sous-sol ; que la destination des pièces au sous-sol n'est pas précisée en ce compris la cour arrière ; que l'accès au public de cet étage y compris la cour arrière pourrait engendrer des nuisances sonores ;*

*Considérant que la transformation de la cour arrière en jardin permettrait d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot;*

*Considérant qu'à l'arrière de l'atelier, l'accès vers la rue de Lisala par la parcelle 87L8 en dent creuse est supprimé ;*

*Considérant que le hall d'entrée du lieu de culte n'est pas suffisamment large pour être à la fois un espace de rangement vélos et un lieu de passage pour le public et en ce compris pour les personnes à mobilité réduite ;*

*Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale précise également que : « Le hall d'entrée de la salle, qui constitue le chemin d'évacuation de celle-ci, ne peut servir de parking à vélos. Cet espace doit être maintenu exempt de tout matériel stocké » ;*

*Considérant qu'il n'y a pas lieu de supprimer les emplacements vélos dédiés aux logements de l'immeuble ; qu'il aurait été souhaitable de le replacer ailleurs au rez-de-chaussée ;*

*Considérant en outre que la création d'un nouvel équipement nécessite la prise en compte de la mobilité des utilisateurs du lieu de culte ; que la création de nouveaux espaces de rangements vélos pour les utilisateurs de celui-ci aurait été souhaitable ; qu'aucun espace vélo/poussettes n'est prévu pour les utilisateurs du lieu de culte ;*

*Considérant que la note relative à la mobilité des usagers du lieu de culte n'est pas suffisante et comporte des incohérences ; que le demandeur déclare que les membres se déplacent essentiellement en transport en commun pour se rendre au lieu de culte ; que le bien se situe en zone d'accessibilité B ; que cette situation n'enlève en rien l'importance de prévoir d'autres solutions d'accès à l'équipement ; que le projet doit pouvoir notamment s'adapter au changement dans le temps en termes de mobilité ; que la demande prévoit la location de 20 places de parking situées rue de Lusambo 9/11 appartenant à l'emprise TROC ; que les capacités réelles de ce parking sont équivalentes 10 places maximum ; qu'il y a lieu de motiver en quoi ces emplacements ne sont pas nécessaires à l'entreprise ; qu'en cas d'élargissement des horaires du lieu de culte cette mutualisation des emplacements ne pourra s'appliquer ; que de plus le contrat de location joint à la demande n'est ni signé par un représentant de l'entreprise ni par un représentant du lieu de culte ; qu'il n'est dès lors pas recevable ; que ces emplacements ne sont pas non plus à proximité directe du lieu de culte ;*

*Considérant que la compatibilité de l'équipement avec les logements aux étages doit être assurée ; qu'une entrée distincte est prévue pour le culte et pour le logement ; que la demande prévoit certaines mesures acoustiques que cependant celle-ci n'apparaissent pas suffisantes ni détaillées ; qu'en effet, une partie du toit est construite en plexiglas ; que le projet prévoit un plafond acoustique ; que les documents déposés ne permettent pas de juger de la fiabilité des dispositifs techniques mis en place particulièrement au niveau de cette toiture ; qu'un rapport acoustique clair et détaillé aurait permis de mieux comprendre l'aspect acoustique du projet ; que la ventilation n'est pas non plus détaillée ; qu'il y a lieu de mentionner les éventuels dispositifs de ventilation ;*

*Considérant que les fenêtres sur le mur latéral n'apparaissent pas dans les plans de la situation de droit ; qu'elles risquent d'engendrer des vues intrusives sur les propriétés voisines ; que le demandeur déclare en séance que celles-ci sont opaques et qu'aucune vue chez les voisins n'est possible ; que cependant les plans ne précisent pas cette caractéristique ; qu'il y a lieu de vérifier leur conformité au niveau du Droit Civil et compte tenu du changement d'affectation de l'atelier en lieu de culte ;*

*Considérant qu'il y a lieu de rappeler que toute activité supplémentaire de spectacle ou concert au sein du bâtiment nécessite un permis d'environnement ;*

*Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;*

*Considérant qu'au regard des éléments évoqués ci-avant, la demande ne peut être considérée en l'état comme relevant du bon aménagement des lieux ;*

**AVIS Défavorable (unanime)**

Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, des plans modifiés (datés du 05/04/2025) ;

Considérant que ceux-ci répondent partiellement aux conditions émises par la Commission de Concertation ;

Considérant que l'objet de la demande reste inchangé ;

Considérant que lors de l'enquête publique, six réactions ont été enregistrées, portant principalement sur :

- le risque de nuisances sonores lié à l'activité de culte (musique, chants, prises de parole) dans un îlot acoustiquement réverbérant ;
- les problèmes de stationnement déjà observés dans le quartier, notamment en lien avec d'autres lieux de culte situés à proximité ;
- la crainte d'une utilisation de la parcelle latérale, rue de Lisala, comme accès principal ou zone de rassemblement extérieur ;
- la volonté de préserver la tranquillité, la sécurité et la fonction résidentielle de la rue de Lisala, récemment réaménagée en « rue à jouer » ;

Considérant que l'avis défavorable précédemment émis par la Commission de Concertation soulevait plusieurs préoccupations, notamment :

- l'absence d'étude acoustique,
- l'absence de solution concrète en matière de stationnement,
- le manque d'informations sur la gestion du site et ses horaires d'occupation,
- la proximité directe du lieu de culte avec les habitations voisines, dans un îlot acoustiquement sensible ;

Considérant que le nouveau projet prévoit la mise en place de sur-châssis acoustiques en façade avant ; que ceux-ci seront équipés de vitrages sablés, verrouillables par serrure, et ne pourront être ouverts que pour l'entretien ;

Considérant que les parois mitoyennes en briques pleines seront doublées de contre-cloisons acoustiques ; qu'un faux plafond acoustique performant est prévu sous toute la surface arrière ainsi que sous la partie avant en contact avec les logements à l'étage ; qu'un cloisonnement coupe-feu sera également mis en œuvre entre l'espace de culte et les logements ;

Considérant que le rapport acoustique joint à la demande tient compte de l'environnement enclavé en intérieur d'îlot et prévoit une amélioration de la valeur de base de 13 dB ;

Considérant que le demandeur prévoit, si nécessaire, la consultation d'un acousticien après l'obtention du permis ; qu'il y a lieu consulter ce dernier en amont de l'exécution des travaux, afin de garantir la pertinence et l'efficacité des mesures acoustiques au regard des caractéristiques réelles du bâtiment ;

Considérant qu'une ventilation mécanique est prévue afin d'assurer le confort thermique sans ouverture des fenêtres ; que ce système de ventilation comprendra une unité avec chauffage et batterie froide montée sur silentblochs, raccordée à un manchon acoustique en toiture ; qu'il convient de vérifier le système d'ancrage (intégration d'un dispositif antivibratil) ainsi que l'implantation de la prise d'air, à positionner à distance suffisante des murs mitoyens pour éviter toute nuisance sonore ; Considérant que les fixations des conduits de ventilation, y compris au niveau des coudes, feront également l'objet d'une attention particulière afin de limiter la transmission des vibrations ;

Considérant qu'il conviendra de respecter, dans tous les cas, les normes en vigueur fixées par l'ordonnance bruit et en particulier de se conformer aux normes reprises dans l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage, en prévoyant le cas échéant des dispositifs d'atténuation acoustique complémentaires pour limiter les nuisances envers les usagers et le voisinage ;

Considérant qu'en matière de mobilité, le demandeur a joint au dossier un bail et un avenant signés par le TROC prévoyant la location de 20 emplacements de stationnement les jeudis soir et dimanches soir (périodes de fermeture du TROC) ; que l'avenant précise que le bail prendra effet dès la réception du permis d'urbanisme ; que toutefois, la nouvelle note explicative mentionne la location de 12 emplacements seulement, ce qui crée une confusion ; qu'il y a dès lors lieu d'établir et de remettre un contrat de location en bonne et due forme, signé par les deux parties, stipulant qu'il restera en vigueur pendant toute la période d'exploitation de tout équipement culturel sur la parcelle et reflétant fidèlement la capacité réelle de stationnement mise à disposition par le TROC ; que dans tous les cas, il convient de prévoir pour le lieu de culte un minimum de 9 emplacements de parking, par exemple via la mutualisation d'un parking existant à proximité du site ;

Considérant que selon un sondage interne, 70 % des membres du lieu de culte se déplacent en transport en commun, 20 % en voiture et 10 % à vélo ; qu'il y a néanmoins lieu d'intégrer un plan de gestion des flux en complément du dispositif de stationnement ;

Considérant que le projet prévoit de déplacer les sanitaires pour aménager un deuxième local vélos destiné spécifiquement aux membres du lieu de culte, ainsi que l'installation d'une kitchenette au sous-sol ; que ces modifications intérieures n'engendrent aucune dérogation et visent à libérer le passage dans le hall d'entrée afin d'améliorer la circulation au sein de l'établissement ;

Considérant que la parcelle adjacente située rue Lisala 14 appartient au même propriétaire ; qu'il y a lieu de rappeler, comme précisé à l'article 14, Titre I du RRU, que le terrain non bâti contigu à une voie publique et qui, soit est entouré de terrains bâtis, soit se situe dans un îlot dans lequel la surface des terrains bâtis occupe plus des trois quarts de la surface de l'îlot, doit être fermé à l'alignement ou au front de bâtisse par une clôture réunissant les conditions suivantes :

- être solidement fixée au sol pour en assurer la stabilité,
- avoir au minimum 2 mètres de hauteur,
- présenter un relief dissuadant l'affichage,
- ne pas présenter un danger pour les passants,
- être munie d'une porte d'accès s'ouvrant vers le terrain (l'obligation de clôture n'est pas applicable aux terrains non bâtis aménagés en espace accessible au public),
- être régulièrement entretenue ;

Considérant que le dossier est en cours d'analyse par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), conformément au CoBAT ; qu'il convient d'obtenir un avis favorable du SIAMU et de s'y conformer.

### **AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- Se conformer à l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage en mettant notamment en œuvre les solutions acoustiques prévues dans la demande ;
- Établir et remettre un contrat de location en bonne et due forme, signé par les deux parties, stipulant qu'il restera en vigueur pendant toute la période d'exploitation de tout équipement culturel sur la parcelle et reflétant fidèlement la capacité réelle de stationnement mise à disposition par le TROC ; ou au minimum prévoir pour le lieu de culte minimum 9 emplacements de parking par exemple via la mutualisation d'un parking existant à proximité du site ;
- Obtenir un avis favorable du SIAMU et s'y conformer.

Pour mémoire :

Comme précisé dans l'article 14, Titre I du RRU, le terrain non bâti contigu à une voie publique et qui, soit est entouré de terrains bâtis, soit se situe dans un îlot dans lequel la surface des terrains bâtis occupe plus des trois quarts de la surface de l'îlot, est fermé à l'alignement ou au front de bâtisse par une clôture qui réunit les conditions suivantes :

- être solidement fixée au sol pour en assurer la stabilité,
- avoir au minimum 2 mètres de hauteur,
- présenter un relief dissuadant l'affichage,
- ne pas présenter un danger pour les passants,
- être munie d'une porte d'accès s'ouvrant vers le terrain. L'obligation de clôture n'est pas applicable aux terrains non bâtis aménagés en espace accessible au public,
- la clôture est régulièrement entretenue ;

**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.***